

A3

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 69 „Gewerbegebiet Duisburger Straße“

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

B-Plan Nr. I/B 69 „Gewerbegebiet Duisburger Straße“ - Entwurf, Nutzungsplan



Prüfungsergebnis

mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung über Stellungnahmen aus der Beteiligung

- I. der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- II. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Auswertung der Beteiligungsverfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2014, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 23.01.2014, den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 69 sowie für die 207. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Öffentliche Auslegung der Bauleitplänenwürfe gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen hierzu nicht ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum März / April 2014.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen mehrere Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht haben, jedoch teilweise Hinweise beinhalteten.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 Bodenordnung und ländliche Entwicklung sowie der Landwirtschaftskammer aus der Beteiligung der Behörden werden, soweit diese die städtischen Kompensationsflächen betreffen, teilweise zurückgewiesen.

Lfd.-Nr.	Einwender Datum der Einwendung	Lfd.-Nr.	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	WEGE mbH 06.03.2014	1.1	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Abwägungsvorschlag nicht erforderlich.	Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.
2.	DB Mobility Network Logistics 02.04.2014	2.1	<p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Folgende Hinweise sollten berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist zu beachten, dass bei der Planung von Lichtzeichen in der Nähe zur Bahn eine Blendung der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden kann und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen. ▪ Durch den bestehenden Eisenbahnbetrieb entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist und zukünftige Nutzer im Vorfeld auf die Beeinträchtigungsfahrer hingewiesen werden sollten. ▪ Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden. ▪ Falls bauliche Veränderungen in der Nähe der DB-Grenze stattfinden, ist die DB in Form von Bauanträgen erneut zu beteiligen. ▪ Bei Einsatz von Kränen ist darauf zu achten, dass diese nicht mit Lasten in den Bereich der Eisenbahnverkehrsfläche schwenken ▪ Aus- und Zufahrten zu den Grundstücken 	<p>Abwägungsvorschlag nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zur Kenntnis genommen bzw. im Plan ergänzt (Bereiche ohne Zufahrten) und im Zuge weiterer Verfahren / der Baugenehmigungsanträge beachtet.</p>	Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.

			sind nur in einem Abstand von mind. 25 m zum Bahnübergang zulässig.		
3.	<p>Bezirksregierung Detmold</p> <p>Dezernat 33 Bodenordnung und ländliche Entwicklung</p> <p>04.04.2014</p>	<p>3.1</p> <p>3.2</p>	<p>Die vorliegenden Planungen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur geprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung bestehen.</p> <p>Es wird aber aus Sicht der Agrarstruktur sowie der allgemeinen Landeskultur auf die Bedeutung der externen Kompensationsfläche Gemarkung Brake, Flur 3, Flurstück 27 für die Landwirtschaft hingewiesen.</p> <p>Diese weist einen guten Zuschnitt sowie überdurchschnittliche Bodenwerte auf.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf <u>§ 15 Abs. 3 BNatSchG</u> verwiesen.</p> <p><u>Zitat:</u></p> <p><i>„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“</i></p>	<p>Die detaillierte Abwägung der Anregungen zu den Kompensationsflächen erfolgt unter dem nachstehenden Punkt 4.</p> <p>Dort wurden von der Landwirtschaftskammer inhaltlich gleichlautende Anregungen vorgetragen.</p>	Zum Beschlussvorschlag siehe ebenfalls Punkt 4.

<p>4.</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW</p> <p>19.03.2014</p>	<p>4.1</p> <p>Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Gegen die in der Planung dargestellten <u>Kompensationsflächen und -maßnahmen</u> bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.</p> <p>Die Aufforstungsmaßnahme (027/009) weist im südöstlichen Bereich eine Fläche mit hoher Bodenfruchtbarkeit auf (50-60 Punkte), die besonders schützenswert und als landwirtschaftliche Vorrangfläche anzusehen ist.</p> <p>Die vorgesehene Grünlandbrachfläche (038/005) liegt in einem Bereich, der in dem landwirtschaftlichen Fachbeitrag der Bezirksstelle für Agrarstruktur als landwirtschaftliche Kernzone ausgewiesen wurde und besitzt mittlere Bodenwertzahlen (40 Punkte).</p> <p><i>Hinweis: Eine landwirtschaftliche Kernzone sichert den Bestand und die Nutzung der Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet.</i></p> <p>Der dauerhafte Verlust von fruchtbaren Ackerflächen ist aus landwirtschaftlicher Sicht immer kritisch zu sehen. Hiervon betroffen ist im weiteren Sinne auch die vorgesehene Grünlandbrache, insbesondere jedoch die Aufforstung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaftskammer vorschlägt, notwendige Kompensationsmaßnahmen bevorzugtermaßen auf Grenzertragsböden, an Fließgewässern oder als Aufwertung von Nadelholzwäldern durchzuführen. Nur dann sollte auf landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgegriffen werden, wenn es unvermeidbar ist und keine anderen Alternativen bestehen. Hierbei sollten auch produktionsintegrierte Maßnahmen in Erwägung gezogen werden.</p>	<p>Die Im Bebauungsplan benannten Kompensationsflächen, die Teilflächen aus einem Pool von Kompensationsflächen sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Bielefeld und werden für Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Im vorliegenden Fall verfügt der Investor weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebietes über eigene Flächen, die für geeignete Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen könnten.</p> <p>Deshalb muss hier auf externe Flächen zurückgegriffen werden.</p> <p>Da u.a. Wald von dem Eingriff betroffen ist, muss dieser Verlust entsprechend durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Auf der Fläche 027/009 besteht die Möglichkeit durch Aufforstung einen sach- und wertgerechten Ausgleich zu schaffen. Zu dieser Aufforstungsfläche liegt eine positive Stellungnahme des Forstamtes vor. Auch die Maßnahme auf der Fläche 038/005 (Grünlandbrache) wird vom Umweltamt als sachgerecht angesehen.</p> <p>Da die von der Landschaftskammer vorgeschlagenen Flächenkategorien nicht zur Verfügung stehen, ist es Unvermeidbar die von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen zu nutzen, um den gewünschten vollständigen Ausgleich der Eingriffe zu erreichen.</p>	<p>Nach der vorliegenden Abwägung werden die gleichlautenden Anregungen des Dezernates 33 der Bezirksregierung sowie der Landwirtschaftskammer teilweise zurückgewiesen, soweit sie die Kompensationsflächen betreffen.</p>
-----------	--	--	---	---

5.	Unitymedia Kabel BW 10.03.2014	5.1	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.	Abwägungsvorschlag nicht erforderlich	Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.
6.	Stadtwerke Bielefeld Energie und Wasser 03.04.2014	6.1	<p>Die Belange der Stadtwerke werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen insoweit berührt, als dass weitere planerische Festsetzungen zur Sicherheit der Elt-Versorgung getroffen werden müssen. Hierzu wird ein GFL-Recht zugunsten der Stadtwerke Bielefeld (s. Anhang) angeregt.</p> <p>Zudem wird angeregt, dass sich im o.g. Bereich auch ein Beleuchtungskabel der Stadt Bielefeld befindet.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass keine Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung im Zugangsbereich des B-Planes vorhanden sind, die eine Löschwasserversorgung gewährleisten.</p> <p>Ferner wird mitgeteilt, dass die Gas- und Wasserleitungen neutrassiert wurden und sich somit nicht mehr im Plangebiet befinden.</p> <p>Es wird darum gebeten die vorgenannten Sachverhalte entsprechend in der textlichen Begründung zu ändern.</p>	<p>Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen im Plan und in den Festsetzungen werden übernommen.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken, parallel zur Bahnlinie im Bereich der Elt-Versorgungsleitung (Lichtwellenleiterkabel) wird ein GFL-Recht in der dargestellten Schutzstreifenbreite von 3,00m festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme des Feuerwehramtes vom 08.04.2014 gewährleistet.</p>	Zu den Einzelpunkten ist kein Beschlussvorschlag zu formulieren.
7.	MoBiel 26.03.2014	7.1	<p>Es wird darum gebeten folgende Korrekturen und Ergänzungen im Kap. 4.2 Belange des Verkehrs im 3. Absatz „Öffentliche Personennahverkehr“ durchzuführen.</p> <p><i>„Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinien der moBiel GmbH und TWE Bus (Veolia Verkehr Ostwestfalen GmbH) gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen...sowie an der Senner Straße (Haltestelle Es-</i></p>	Die Darstellung der aktuellen Verkehrsanbindung durch den ÖPNV wird ergänzt und die entsprechenden Korrekturen werden in die Begründung eingearbeitet.	Zu den Einzelpunkten ist kein Beschlussvorschlag zu formulieren.

			<p><i>senner Straße und Kammerich-Werke) in fußläufiger Entfernung.</i></p> <p><i>Die Haltestelle Baumgarte wird in der gesamten Woche von der Buslinie 36 (...) und abends sowie sonn- und feiertags zusätzlich von der Buslinie 128 (...) alle 30 bzw. 60 Minuten angefahren. Die Haltestellen Essener Straße und Kammerich-Werke werden in der gesamten Woche von der Buslinie 128 (Kesselbrink – Jahnplatz – Bethel – Gadderbaum – Brackwede – Südwestfeld - Ummeln) halbstündlich (sonntags stündlich) und nur montags bis freitags in den Hauptverkehrszeiten von der TWE-Linie 80.2 bedient.“</i></p> <p>Zudem wird drauf hingewiesen, dass vom Plangebiet ein Zugang zur Senner Straße eingerichtet werden sollte, damit die Bushaltestellen Essener Straße und Kammerich-Werke gut zu Fuß erreichbar sind.</p> <p>Die Trasse für eine potenzielle zukünftige planfreie Stadtbahnführung westlich der Senner Straße (Brackwede Kirche – Brackwede Süd) sollte zur möglichen Gewerbe-Anbindung bis zur Bahnstrecke freigehalten werden, insb. da der Bahnhofpunkt Brackwede Süd stillgelegt wurde.</p>	<p>Die mögliche Wegeverbindung kann in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und der Notwendigkeiten des Werk-schutzes geprüft werden.</p> <p>Für die potenzielle Entwicklung der Linie 1 in Brackwede wird eine Fläche nördlich des Plangebietes angedacht. Diese ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	
8.	LWL Archäologie 26.03.2014	8.	<p>Unter Beachtung folgender Auflage bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung.</p> <p>Östlich des Plangebietes befand sich ein Grabhügel (DKZ 4017,003), der 1940 untersucht wurde. Da die Ausdehnung des Gräberfeldes, das ebenerdige obertägig nicht sichtbare Gräber enthalten kann, nicht bekannt ist, können Gräber/Urnengräber in der Grünfläche/Parkplatzfläche des Bereiches mit der aufzuhebenden Straßen-trasse nördlich der Bahngleise nicht ausgeschlossen werden (s. Anhang).</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt und als „Hinweise“ auf dem Plan und in der Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.

			<p>Sollten im Bereich Erdarbeiten ausgeführt werden, ist die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen, um die Erdarbeiten archäologisch zu begleiten.</p> <p>Gemäß dem Denkmalschutzgesetz für NRW sind die Kosten eine archäologischen Untersuchung vom Verursacher der Baumaßnahme zu tragen.</p>		
9.	<p>Bezirksregierung Arnsberg</p> <p>08.04.2014</p>	9.1	<p>Es wird drauf hingewiesen, dass sich die Planmaßnahme über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „NRW-Nord“ befindet.</p> <p>Laut den vorliegenden Unterlagen, ist kein Abbau von Mineralien im Planbereich dokumentiert. Somit ist mit Bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p> <p>Zudem wird der Hinweis gegeben, dass eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegte Feldgrenzen. Unter Aufsuchen versteht man die Tätigkeit zur Feststellung des Vorhandenseins und der Ausdehnung des Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Dabei gestattet eine erteilte Erlaubnis noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie Bohrungen. Damit werden Umweltauswirkungen ausgeschlossen. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren, erlaubt die ganz konkrete das „ob“ und „Wie“ regeln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.</p>	<p>Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.</p>

11	Landesbetrieb Wald und Holz 02.05.2014	11.1	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen gegenüber der Planung. Zudem wird drauf hingewiesen, dass die vorgesehene Aufforstung auf der städtischen Fläche einen fachgerechten Ausgleich darstellt.	Abwägungsvorschlag nicht erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.
-----------	---	-------------	---	---	---

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachstehend im Einzelnen angeführten Änderungen und Ergänzungen.

Durch die Änderungen/ Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen und eine erneute Beteiligung und Offenlage i. S. d. § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich.

Liste der Änderungen

Planzeichnung

- Zeichnerische Ergänzungen zu GFL-Rechten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sowie Einschränkungen der Zufahrten wurden in der Planzeichnung vorgenommen.
- Die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden in der Planzeichnung entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ergänzt.
- Die neue Grundwassermessstelle wurde im Plan eingezeichnet.
- Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde im Plan nachgetragen.

Textliche Festsetzungen / Textblatt

- Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
- Die Hinweise auf dem Textblatt wurden um die Themenfelder Kampfmittelräumung, Kulturgeschichtliche Bodenfunde, Erlaubnissfelder und Lichtimmissionen ergänzt.
- Die Begründung wurde um Aussagen zu den zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie zu den vorgenommenen Grundwasserbeprobungen ergänzt.

Begründung

- Hinweise zur Kampfmittelräumung wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Hinweise zum Niederschlagswasser (Rückhaltung, Beseitigung, Einleitungsstelle) wurden in der Begründung (Punkt 4.4 „Entwässerung“) korrigiert / ergänzt.
- Die Aussagen zum öffentlichen Verkehr (ÖPNV-Zeiten und Linien) wurden ergänzt und angepasst.
- Erläuterungen zu den GFL-Rechten werden in Begründung vorgenommen.
- Verschiedene Redaktionelle Änderungen (Korrekturen etc.) an der Begründung wurden vorgenommen.
- Der Themenkomplex „Landschaftsplan“ ist gem. der Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde ergänzt worden.

- Die Aussagen zur Solarenergetische Bewertung / Nutzung wurden in die Planbegründung mit aufgenommen.
- Die Belange des Stadtklimas (Dachbegrünung, Luftreinhaltung) wurden in die Planbegründung sowie im Umweltbericht (UWB) erläutert.
- Die geplanten Emissionskontingente (Immissionsschutz, Verkehrslärm) wurden überprüft und in der Begründung angepasst.
- Die Begründung wurde um Aussagen zu den zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie zu den vorgenommenen Grundwasserbeprobungen ergänzt.
- Unter dem Punkt „Verfahren“ wurden die Verfahrensschritte bis zur Satzung ergänzt.
- Im Kapitel Verkehr wurde redaktionelle Änderungen an Formulierungen vorgenommen.
- Das Kapitel Artenschutz wurde durch die Darstellung der Maßnahmen zur Baufeldräumung und zu den zu installierenden Feldermauskästen ergänzt.
- Die Kosten wurden aktualisiert.

Umweltbericht

- Die Lärmbelastungen werden im UWB ergänzend aufgeführt.
- Die Belange zum Stadtklima (Dachbegrünung, Luftreinhaltung etc.) wurde in der Planbegründung sowie dem UWB aufgenommen.
- Die Begründung wurde um Aussagen zu den zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen sowie zu den vorgenommenen Grundwasserbeprobungen ergänzt.

Artenschutzprüfung

- Das Gutachten zum Artenschutz wird in artenschutzrechtlicher Fachbeitrag umbenannt.