

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	22.01.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	03.02.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	12.02.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld" und 232. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld" im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Heepen -

- Beschluss über Stellungnahmen

- Abschließender Beschluss zur 232. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/A 14

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht; Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

jährliche Folgekosten in Höhe von 9.000,- € für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen;

Unterhaltungskosten für die A+E-Maßnahmen nach Ablauf von 25 Jahren

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen:

BV Heepen 05.09.2013 TOP 9, Stadtentwicklungsausschuss 17.09.2013 TOP 21.1, Drucksachen-Nr. 6104/2009-2014

Entwurfsbeschlüsse:

BV Heepen 10.04.2014 TOP 6, Stadtentwicklungsausschuss 30.04.2014 TOP 22.3, Drucksachen-Nr. 7227/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß Vorlage Anlage A.1 gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.

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

2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 1, 11, 12, 13, 14, 20) bzw. teilweise hinsichtlich der Höhenentwicklung durch Reduzierung der Bauhöhen um 2 m stattgegeben (Ifd. Nrn. 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 15, 16). Die sonstigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 6, 17, 18, 19) werden zur Kenntnis genommen.
3. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2 nicht stattgegeben (Ifd. Nrn. 25, 27). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 21, 22, 23, 24, 26) werden zur Kenntnis genommen.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen geringfügigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.2 beschlossen.
5. Die 232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
6. Der Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
7. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
8. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 232. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird auf Initiative der Interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch ein externes Planungsbüro. Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten. Die erforderlichen Beauftragungen externer Fachplaner sind durch die Interkomm GmbH erfolgt. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Interkomm GmbH zu übernehmen.

Im Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen für 25 Jahre kapitalisierte Pflegekosten zur Verfügung, im Anschluss fallen Unterhaltungskosten für die Stadt Bielefeld an. Darüber hinaus fallen jährliche Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen in Höhe von 9.000,- € an.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 05.09.2013 den Aufstellungsbeschluss bzw. Änderungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld

„Hellfeld“ und die 232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 28.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 05.11.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte vom 26.09.2013 bis zum 08.11.2013. Nach Auswertung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ und der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ ausgearbeitet. Der Erstellung der Entwürfe, des Umweltberichtes und des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden zudem die Ergebnisse der vorliegenden Fachgutachten (Verkehrsuntersuchung, Schalltechnische Gutachten zu Gewerbe- und Verkehrslärm, Artenschutzfachbeitrag, gutachterliche Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation) zugrunde gelegt. Die Geltungsbereiche der 232. FNP-Änderung sowie des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 wurden in Abstimmung mit den Fachämtern angepasst.

Zu 2. / 3.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 29.04.2014 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Heepen am 10.04.2014 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ und der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.07.2014 bis einschließlich 04.08.2014 und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 14.05.2014 bis zum 27.06.2014 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage teilweise hinsichtlich der Höhenentwicklung durch Reduzierung der Bauhöhen um 2 m stattgegeben wird bzw. die zurückgewiesen werden sollen oder deren allgemeine Hinweise/Bedenken zur Kenntnis genommen werden (siehe Anlage A.2 zur Beschlussvorlage).

Parallel zur Offenlage wurde ein Hydrogeologisches Gutachten eingeholt, um mögliche Auswirkungen auf im Umfeld befindliche Hausbrunnen sowie das Risiko von Gebäudeschäden durch Veränderungen des Grundwasserspiegels abschätzen zu können. Im Ergebnis werden keine direkten Beeinträchtigungen erwartet. Indirekte Auswirkungen auf Grundwasserdargebot und -qualität einzelner im Gutachten benannter Brunnen können ohne Kenntnis von konkreten Bauvorhaben und davon abhängiger Eingriffe in die Grundwasserschichten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Angemessene Lösungen können im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren gefunden werden, entsprechende Maßnahmen für die Umsetzung werden im Gutachten empfohlen. Monitoring und Kostenübernahme bei ggf. erforderlich werdenden Maßnahmen sind durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH geregelt bzw. gesichert. Angesichts zahlreicher Nachfragen aus der Bürgerschaft im Rahmen der Offenlage wurde weiterhin eine Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung eingeholt. Hierbei erfolgte aber lediglich die Klarstellung einzelner Aspekte zwecks besserer Nachvollziehbarkeit.

Alle Fachgutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigefügt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die bereits zur Offenlage vorliegenden Gutachten wurden gemäß § 3 (2) BauGB mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Einsichtnahme und Information ausgelegt.

Zu 4.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Die begrenzte Rücknahme der Bauhöhen um 2 m im überwiegenden Plangebiet östlich der Straße Hellfeld auf den Teilflächen, über die die Interkomm GmbH insgesamt verfügt, geht direkt auf die entsprechenden Anregungen aus der Bürgerschaft zurück und berücksichtigt diese insofern teilweise. In Abstimmung mit der Interkomm GmbH sollen hierdurch die Auswirkungen durch die Höhenentwicklung etwas gemindert werden. Dadurch werden i. W. Bauhöhen von 10-15 m, im zentralen Bereich bis ca. 17 m ermöglicht. Das Plankonzept wird jedoch insgesamt beibehalten. Hierdurch ergeben sich keine negativen Betroffenheiten Dritter, ein ergänzendes Beteiligungsverfahren erfolgt nicht mehr.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 sowie der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Begleitplan werden entsprechend der Anlage A.2.4 angepasst.

Zu 5. / 6. / 7. / 8.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ abschließend und den Bebauungsplans Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der BauleitplanungPlanungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“). Der Gewerbepark wird in mehreren Bauabschnitten im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe entwickelt. Bisher wurden Flächen auf Herforder und Bad Salzuflener Stadtgebiet überplant. Nunmehr soll eine Weiterentwicklung des Interkommunalen Gewerbegebietes auf einer ca. 20 ha großen Fläche in Altenhagen im Bereich Hellfeld erfolgen. Die Planung ermöglicht die Entwicklung größerer zusammenhängender Gewerbe- und Industrieflächen zur Standortsicherung ortsansässiger Betriebe und somit auch zur Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Hellfeld als Teil des „GewerbePark OWL“ stellen derzeit für die beteiligten Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford das mit Abstand wichtigste wirtschaftliche Entwicklungspotenzial dar. Ziel der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 im Interesse der gewerblichen Entwicklung und der mittelständigen Wirtschaftsstruktur in der Region sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Bielefeld die Planungsgrundlagen für eine Entwicklung als großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen und die Art der Bodennutzung an heutige städtebauliche Ziele und Gegebenheiten anzupassen.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (siehe Anlage D) dargestellt.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung (s. Umweltbericht, zusammenfassend in Kapitel 7), dass durch die Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Landschaft nur geringe Umweltauswirkungen erfolgen. Durch die bestehenden Nutzungen (Landwirtschaft, überörtliche Hauptverkehrsstrassen, Höchstspannungsleitung) unterliegen alle Schutzgüter z. T. bereits Vorbelastungen. Aufgrund der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden (wertvolle Ackerflächen) sowie der Folgen für das Landschaftsbild ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Landschaft unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit. Hier besteht grundsätzlich ein Zielkonflikt, über den im Planverfahren abwägend zu entscheiden ist, in diesem Planungsfall werden die Belange der Wirtschaft (Erhalt/Schaffung von Arbeitsplätzen) vor dem Hintergrund landesplanerischer Zielvorgaben stärker gewichtet. Über die im Plangebiet getroffenen Minderungsmaßnahmen hinaus sind die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaft aufgrund dessen im Zuge der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs durch einen zusätzlichen Aufschlag von je 10 % berücksichtigt worden.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell (siehe Anlage F). Der zusätzliche externe Ausgleichsbedarf von insgesamt 7,5 ha kann durch entsprechend umfassende Maßnahmen (naturnaher Waldumbau eines Nadelforstes in Altenhagen mit ergänzender Aufforstung nördlich des Kusenwegs sowie Maßnahmen auf der städtische Sammelkompensationsfläche in der Johannisbachau) insgesamt angemessen und sachgerecht vollständig ausgeglichen werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage E) hat ergeben, dass die landwirtschaftlichen Flächen und Gärten im Plangebiet v. a. eine Funktion als Nahrungs- und Jagdrevier für unterschiedliche Arten besitzen. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist festzuhalten, dass die Gehölze von häufig vorkommenden, nicht planungsrelevanten Vogelarten zur Brut genutzt werden, die Strukturen eine Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse aufweisen und in der Umgebung ausreichende Ausweichmöglichkeiten in vergleichbarer Qualität vorhanden sind. Ebenso wurden potenziell geeignete, aber ungenutzte Fledermaus-Quartiere nachgewiesen, daher wurden vorsorglich entsprechende Hinweise auf erforderliche Kontrollen von Höhlenbäumen/Gebäuden vor Rodung/Abriss in die Planunterlagen aufgenommen. Durch die Bauleitplanung werden im Ergebnis keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG nicht ausgelöst.

Gemäß Landschaftsplan Bielefeld-Ost sind die Flächen insgesamt Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Ravensberger Hügelland“. Der Träger der Landschaftsplanung hat im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegenden Bauleitplanverfahren geäußert, gemäß Landschaftsgesetz NRW treten somit der Planung widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Planvorhaben führt zu Zusatzbelastungen durch Straßenverkehr und Gewerbe/Industrie. Gutachterlich ist nachgewiesen worden, dass sich hieraus keine besonderen Probleme oder zu hohe Belastungen für die weiteren Siedlungsbereiche ergeben. Auf Grundlage der geplanten Erschließung und von immissionsschutzfachlichen Regelungen im Bebauungsplan werden die Auswirkungen insgesamt begrenzt. Die im Umfeld betroffenen Wohnnutzungen im Außenbereich werden entsprechend ihres Schutzanspruchs berücksichtigt.

Angesichts der angebotsorientierten Planung kann nicht mit abschließender Sicherheit prognostiziert werden, mit welchem Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann. Die schalltechnische Prüfung ist aufgrund der Berücksichtigung eines vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens „auf der sicheren Seite“ gerechnet, insofern spricht viel dafür, dass die genannten Eckdaten realistisch sind und eingehalten werden können. Ebenso ist ohne Kenntnis der zukünftigen Bebauung und davon abhängiger Eingriffe in die Grundwasserschichten nicht abschließend zu beurteilen, ob sich einzelne Bauvorhaben ggf. auf Grundwasserangebot und/oder -qualität auswirken werden. Daher werden zur Beobachtung der Entwicklung auf den direkt angrenzenden und von der Planung betroffenen Straßen sowie von ggf. betroffenen Trinkwasserbrunnen Maßnahmen im Sinne des Monitorings durchgeführt. Für den Fall, dass im Rahmen der Planrealisierung hier Maßnahmen zum passiven Schallschutz oder zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung erforderlich werden, sind entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH zu deren Durchführung getroffen worden. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden von der Interkomm GmbH bereitgestellt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A 1	232. Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan und Planzeichen – Vorentwurf B-Plan - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
A 2	232. Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsplan und Planzeichen - Entwurf B-Plan - Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB - Änderungs-/Ergänzungsvorschläge der Verwaltung
B	232. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ <ul style="list-style-type: none"> - Begründung und Änderungsbereich Planungsstand: Abschließender Beschluss, Dezember 2014
C	Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Satzung - Textliche Festsetzungen - Begründung
D	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ Planungsstand: Satzung, Dezember 2014
E	Artenschutzfachbeitrag (vom 05.02.2014) zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ Planungsstand: Satzung, Dezember 2014
F	Landschaftspflegerischer Begleitplan (vom 10.12.2014) zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“ Planungsstand: Satzung, Dezember 2014
G	Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“

- Ergebnisbericht vom 11.03.2014
- Ergänzung zum Ergebnisbericht vom 12.12.2014