

Informationsvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 22.01.2015 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.02.2015 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Informationsvorlage

Zu den (Prüf-)Aufträgen unter Beschlusspunkt 6 a) bis e) der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.04.2014 im Rahmen der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 14 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld" und der 232. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld "Hellfeld" im Parallelverfahren

- Stadtbezirk Heepen -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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;

Entwurfsbeschluss: BV Heepen 10.04.2014 TOP 6, Stadtentwicklungsausschuss 29.04.2014 TOP 22.3, Drucksachen-Nr. 7227/2009-2014

Sachverhalt:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 29.04.2014 wurde unter TOP 22.3 zu der **Ertaufstellung 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 u.a. folgender Beschluss gefasst:

6. a) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Ist-Zustand der im Bereich des Plangebietes gelegenen Hausbrunnen gutachterlich zu dokumentieren.

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

- b) Es ist ein Konzept zur Verhinderung des Parkens von LKW in benachbarten Wohngebieten bzw. im Plangebiet zu erarbeiten.
- c) Es ist die Möglichkeit zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen an der südlichen Grenze des Plangebietes ein begrünter Lärm-/ Sichtschutzwall angelegt werden kann.
- d) Bis zum Satzungsbeschluss ist durch die Verwaltung zu prüfen, ob und wie der Begriff „Spedition“ rechtssicher definiert werden kann. Es ist bis zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in geeigneter Weise sicher zu stellen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung (hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen) ermittelten Werte nicht überschritten werden.
- e) Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle, als nördlich des Kusenweges, die Ausweisung von Kompensationsflächen erfolgen kann.

Dazu berichtet die Verwaltung wie folgt:

Zu 6 a) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Ist-Zustand der im Bereich des Plangebietes gelegenen Hausbrunnen gutachterlich zu dokumentieren

Mit Datum vom 04.09.2014 wurde durch das Büro BGU (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme, Dr. Brehm & Grünz GbR – Diplom Geologen) ein hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan III/A 14 erstellt.

Gegenstand der Untersuchung war eine mögliche Beeinträchtigung der Ergiebigkeit der bestehenden Trink- und Brauchwasserbrunnen durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung / Grundwasserabsenkung, eine mögliche Beeinträchtigung der Wasserqualität aufgrund von Geländeabtrag / -auffüllung sowie die Frage nach einem möglichen Risiko von Gebäudesetzungen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Rammkernsondierungen zur Erkundung des Baugrunds und Sondierungen zur hydrogeologischen Situation der Hausbrunnen vorgenommen, außerdem Grundwassermessstellen ausgebaut. Letztere wurden so positioniert, dass sie auch zukünftig für Messungen verfügbar sind.

Zusätzlich herangezogen wurden die Angaben des Umweltamtes der Stadt Bielefeld zum Nutzungsstatus der Brunnen und zwar zur Nutzung als aktiver Trinkwasserbrunnen bzw. Brauchwasserbrunnen.

Über Erfassungsbögen wurden Informationen über die Brunnen von den Eigentümern abgefragt, wie z.B. Lage, Bohrtiefe, Ausbau, Zugänglichkeit, Fördermenge bzw. Nutzung und Installationen.

Das Untersuchungsprogramm erlaubt eine hinreichend genaue Einschätzung der potentiellen Auswirkungen bei der Umsetzung des Gewerbegebietes auf die Grundwasserfließverhältnisse.

Alle erfassten Hausbrunnen (es liegt eine Einzelbewertung der Brunnen vor) liegen gemäß der Darstellung der maximalen Absenkungsreichweiten außerhalb der von einer Grundwasserabsenkung unmittelbar betroffenen Bereiche. Daher ist eine direkte Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Brunnen durch die Grundwasserabsenkung in den geplanten Geländeeinschnitten unter den angenommenen Randbedingungen nicht gegeben, jedoch können aus bestimmten Umständen Veränderungen für die Brunnen erwachsen.

Zur Beweissicherung einer qualitativen Beeinflussung der Grundwasserqualität an den potentiell betroffenen Hausbrunnen wird deshalb vom Gutachter vorgeschlagen, den hydrochemischen Ist-Zustand in Form einer einmaligen Grundwasseruntersuchung **einmalig** zu dokumentieren.

Zur Beweissicherung der Auswirkungen auf den Grundwasserstand wird gutachterlich empfohlen, frühzeitig mit einem Monitoring der Grundwasserstände im Zustrom auf die Hausbrunnen an den neu errichteten Messstellen zu beginnen, um eine belastbare Datengrundlage zu schaffen. Im Vorfeld der Maßnahme sollten die Messungen monatlich erfolgen, während der Baumaßnahmen zur Errichtung von Regenrückhalte-/Regenklärbecken bzw. während der Ausführung anderweitiger für das Grundwasser relevanter Geländeeinschnitte wöchentlich. Sobald die Geländeeinschnitte fertiggestellt sind, kann das Intervall wieder monatlich sein.

In Ergänzung zur Beweissicherung könnte für bestimmte Brunnen die Einrichtung tieferer Grundwassermessstellen sinnvoll sein, dies sollte jedoch von den weiteren Gesprächen über einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung abhängig gemacht werden, um klarzustellen, welche heute noch aktiven Brunnen auch langfristig zur Trinkwasserversorgung weiterbetrieben werden.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen und ggf. erforderlichen Maßnahmen sowie die Kostenübernahme werden in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH geregelt und gesichert.

Die Alternative, im Bebauungsplan eine Begrenzung der Abgrabungstiefe festzusetzen, wird nicht gewählt, weil insgesamt, wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind, die gut durch einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung lösbar sind. Zudem ist es aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Rahmenbedingungen sehr schwierig, eine Abgrabungstiefe festzusetzen und eindeutig zu regeln. Die Verhältnismäßigkeit wäre im Vergleich zu den geringen Auswirkungen nicht gegeben.

Siehe auch Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan III/A 14, Büro NZO, Stand Dezember 2014, Seite 23/24:

„Auswirkungen auf Hausbrunnen

Keiner der Hausbrunnen liegt im direkten Bereich der Grundwasserabsenkung durch die geplanten Geländeeinschnitte. Dennoch ist es für 5 Trinkwasserbrunnen und einen Brauchwasserbrunnen nicht auszuschließen, dass es durch die Versiegelungen zu einer Verringerung des Grundwasserdargebotes kommt. Bei 4 weiteren Brunnen liegt ein geringer Teil des Einzugsgebietes im Bereich des Eingriffs, so dass eine Verminderung des Grundwasserdargebotes gering ausfallen würde. Auch sind hydrochemische Beeinflussungen der Brunnen nicht mit Sicherheit auszuschließen. Aus diesem Grund sollten zur Beweissicherung der hydrochemische Zustand der betroffenen Brunnen einmalig zeitnah erfasst werden. Zusätzlich sollte ein Monitoring der Grundwasserstände erfolgen. Der Umfang der Untersuchungen ist dem hydrogeologischen Gutachten zu entnehmen (BGU 2014).

Die von den einzelnen Bauvorhaben ausgehende Gefährdung für Grundwasser und Brunnen sind im Einzelfall, im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens, abzuschätzen, wenn konkrete bauliche Planungen vorliegen. Sind erhebliche Gefährdungen, beispielsweise eine Überschreitungen der Grenzwerte der Trinkwasserverordnung für die Brunnen oder eine Verringerungen des Grundwasserdargebotes, nicht auszuschließen, so sind Maßnahmen erforderlich, beispielsweise der Anschluss der Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung oder es kann eine Begrenzung der Abgrabungstiefe festgesetzt werden.“

Zu 6 b) Es ist ein Konzept zur Verhinderung des Parkens von LKW in benachbarten Wohngebieten bzw. im Plangebiet zu erarbeiten

Die derzeitige sowie die geplante Situation hinsichtlich der fahrläufigen Erschließung im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung, insbesondere für LKW, stellt sich wie folgt dar:

- Die Einfahrt in die *Wolfsheide* von der *Altenhagener Straße* aus ist durch Beschilderung für LKW verboten, allerdings mit dem Zusatz „Anlieger frei“.
- Die *Wolfsheide* und im weiteren Verlauf die Straße *Kreuzbusch* sind auch in Bezug auf den Ausbaustandard weder für das Befahren noch für das Parken von LKW geeignet. Einzig die Einmündung *Altenhagener Straße/Wolfsheide* ist verkehrsgerecht ausgebaut worden, vor dem Hintergrund, dass hierüber einmal die Haupteinfahrt für das Interkommunale vorgesehen war.
- Es wird zukünftig keine Durchfahrt, auch nicht für PKW, von der *Wolfsheide* über das *Hellfeld* zur *Vinner Straße* möglich sein. Die Durchlässigkeit ist dann nur noch für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich. Die Straße *Hellfeld* wird durch den Einbau von Pollern in Höhe des Hauses Nr. 49 für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) gesperrt.
- Die Straße *Hellfeld* wird zwischen der Planstraße B und der *Vinner Straße* entsprechend dem Standard der Stadt Bielefeld mit einem einseitigen 2,00 m breiten Gehweg an der Ostseite ausgebaut. Hierüber ist dann auch verkehrssicher die Bushaltestelle an der *Vinner Straße* zu erreichen.
- Es ist vorgesehen, die LKW aus dem neuen Plangebiet mittels wegweisender Beschilderung (Zeichen 422-10) an der Einmündung *Vinner Straße/Hellfeld* nach Westen in Richtung *Altenhagener Straße* zu führen und nicht nach Osten in Richtung Kusenbaum.
- Die Verbindung über die *Kelvinstraße* in das Gewerbegebiet Maikamp ist bereits für Fahrzeuge über 3,5 t gesperrt.

Durch die geplanten verkehrslenkenden Maßnahmen wie das Linksabbiegegebot für LKW im Bereich *Hellfeld / Vinner Straße* und das Rechtsabbiegegebot für alle im Bereich *Vinner Straße/ Altenhagener Straße* wird die Gefahr des Parkens nach Einschätzung des Fachamtes (Amt für Verkehr) in den westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten derzeit nicht gesehen.

Im Plangebiet selber ist ein ca. 90 m langer Warte-/Parkstreifen für LKW vorgesehen. Eine Durchfahrt im Gebiet in Richtung der südlichen Wohngebiete ist nicht möglich, da die Straße *Hellfeld* in Richtung der Straße *Wolfsheide* nicht durchfahrbar ist und hier eine Sperrung vorgesehen ist.

Sollte es wider Erwarten zum LKW-Parken in angrenzenden Wohngebieten kommen, wird entsprechend durch verkehrslenkende Maßnahmen zu reagieren sein (vgl. Teilbereich mit LKW-Parkverbot an der *Kafkastraße* zwischen BAB A 2 und *Vinner Straße*).

Grundsätzlich können verkehrslenkende Maßnahmen jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zu 6 c) Es ist die Möglichkeit zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen an der südlichen Grenze des Plangebietes ein begrünter Lärm-/ Sichtschutzwall angelegt werden kann

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes III/A14 ist zur Eingrünung der südlichen Grenze des Gewerbegebietes eine Pflanzfläche mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Ziel dieser Pflanzfläche ist die Schaffung einer raumwirksamen, geschlossenen Laubhecke zur Eingrünung des Gewerbegebietes. Um dieses zu erreichen soll innerhalb dieser Baum-/Strauchpflanzung alle

15 m ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Linde, Bergahorn, Gemeine Esche, Stieleiche) gepflanzt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.04.14 beschlossen, durch die Verwaltung prüfen zu lassen, unter welchen Rahmenbedingungen an der südlichen Grenze des Plangebietes ein begrünter Lärm-/Sichtschutzwall angelegt werden kann.

Aus Sicht der Grünplanung sind dabei nachfolgende Aspekte und Auswirkungen im Rahmen der Prüfung zu beachten.

Bei der Errichtung eines **Sichtschutzwalles** im Bereich der 10 m breiten Pflanzfläche kann bei einem maximalen Böschungswinkel von 1:1,5 eine maximale Wallhöhe von ca. 2,50 m erreicht werden. Auf Grund dieser geringen Höhe kann der Wall allein nur bedingt einen Sichtschutz gegenüber den Gewerbebauten bieten. Hinzu kommt, dass das Gelände in sich ein erhebliches Längsgefälle aufweist. Dies hat zur Folge, dass die Böschungsoberkante des Walls insbesondere in den Bereichen, wo eine Auffüllung zur Errichtung der Gewerbebauten erforderlich wird, auf gleicher Höhe wie die Ausgangshöhe des Gewerbegebäudes liegen würde und somit kein Sichtschutz erzielt werden könnte.

Darüber hinaus zieht die Kopplung von Pflanzung und Sichtschutzwall erhebliche Auswirkungen bezogen auf das Wachstum der Gehölze auf der Pflanzfläche nach sich. Auf Grund der Böschungsneigung und der erforderlichen Verfestigung der Böschung sind die Standortbedingungen für die Sträucher und Bäume ungeeigneter als bei einer ebenen bzw. leicht geneigten Pflanzfläche (erhöhter Regenwasserabfluss bei einer steilen Böschung und dadurch geringere Wasserzufuhr zum Wurzelbereich der Pflanzen und damit einhergehendes geringes Wachstum). Auf Grund dieser Ausgangsvoraussetzungen ist davon auszugehen, dass insbesondere die geplanten Bäume nicht ihre optimale Wuchshöhe erreichen werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass vor allem die Bäume zur Gewährleistung der Standfestigkeit nur in der Böschung und nicht auf der Böschungsoberkante gepflanzt werden können. Daher ist davon auszugehen, dass trotz der Kopplung von Sichtschutzwall und Pflanzung die Höhe der Eingrünung der Gewerbebauten nicht höher ausfällt als bei einer ebenen bzw. nur leicht geneigten Pflanzfläche.

Auf Grund der dargestellten Sachverhalte, aber insbesondere aufgrund der schlechteren Standortbedingungen für die Pflanzung ohne merkliche Verbesserung der Eingrünung der Gewerbebauten wird aus fachlicher Sicht die Kopplung der Pflanzfläche mit einem Sichtschutzwall nicht als zielführend angesehen.

Die Ausbildung eines **Lärmschutzwalles** ist nicht erforderlich. Im Bebauungsplan sind Immissionsflächenpegel festgesetzt, die durch Maßnahmen auf den Gewerbeflächen einzuhalten sind. Für die südlich angrenzenden Immissionsorte (Wohnbebauung Kreuzbusch 26 und Wolfsheide 57) werden die Richtwerte für Wohnen im Außenbereich, nämlich 60/ 50 dB(A) tags/nachts (gem. DIN 18005) eingehalten. Auf Grund der Topographie und der Höhenentwicklung des Gewerbegebietes wäre die Wirkung des relativ niedrigen Walls zudem eher gering.

Auch wird die verkehrsbedingte Lärmbelastung durch die östlich gelegene Autobahn mit einer Lärmschutzanlage am Südrand des Gewerbegebietes wegen ihrer Lage senkrecht zur Autobahn nicht gemindert.

Zu 6 d) Bis zum Satzungsbeschluss ist durch die Verwaltung zu prüfen, ob und wie der Begriff „Spedition“ rechtssicher definiert werden kann. Es ist bis zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in geeigneter Weise sicher zu stellen, dass die in der schalltechnischen Untersuchung (hier: Auswirkungen der Planungen

auf die Verkehrslärsituation an bestehenden Straßen) ermittelten Werte nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Diskussion um eine Steuerung und Begrenzung des Verkehrsaufkommens / Verkehrslärms im Plangebiet und in der Umgebung wurde in der Bezirksvertretung Heepen die Diskussion aufgeworfen, ob die „klassische“ Spedition vor dem Hintergrund eines hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden könne, Logistikbetriebe jedoch zugelassen werden könnten. Hier sollte zunächst eine rechtssichere Definition des Begriffs der „Spedition“ erfolgen.

Dieser Sachverhalt wurde durch das Rechtsamt (300) der Stadt Bielefeld mit folgendem Ergebnis rechtlich überprüft:

Rechtsgrundlage für den Ausschluss der planungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter baulicher Anlagen durch einen Bebauungsplan ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 22.05.1987; Az.: 4 C 77.84) § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5- 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Voraussetzung sind nach dieser Vorschrift das Vorliegen einer „bestimmten baulichen Anlage“ sowie das Vorliegen „besonderer städtebaulicher Gründe“, die den Ausschluss rechtfertigen.

Beide Voraussetzungen sind vorliegend problematisch.

Zunächst kann eine rechtssichere Differenzierung zwischen Speditionen und Logistikbetrieben als jeweils bestimmte eigenständige Art baulicher Anlagen nicht erfolgen. Speditionsbetriebe können unter Anlehnung an § 453 Handelsgesetzbuch definiert werden, als Betriebe, die die Versendung von Gütern besorgen. Demgegenüber besteht für die Betriebsart „Logistiker“ keine rechtliche Definition. Die Bundesvereinigung Logistik (BVL) e.V. definiert den Begriff „Logistik“ als die ganzheitliche Planung, Steuerung, Koordination, Durchführung und Kontrolle aller unternehmensinternen und unternehmensübergreifenden Informations- und Güterflüsse. Sowohl für Speditionen als auch Logistiker sind der Gütertransport/ Güterfluss prägend. Beide Betriebsarten erzeugen bei Durchführung des Gütertransports mit LKW und mit einem Lager im Gebiet des Bebauungsplans die mit Anfahrt/Abfahrt, Rangieren und Ladetätigkeit verbundenen gewerblichen Lärmimmissionen und bedingen eine Zunahme des Verkehrslärms.

Ob ein Logistikbetrieb gegenüber einer Spedition möglicherweise noch weitergehende Dienstleistungen erbringt, ist für die städtebauliche Bewertung im vorliegenden Zusammenhang nicht relevant.

Jedenfalls sind für eine Zulassung von Logistikbetrieben einerseits bei gleichzeitigem Ausschluss von Speditionsbetrieben andererseits tragende besondere städtebauliche Gründe nicht ersichtlich. Städtebauliche Gründe in diesem Sinne sind insbesondere die Kriterien des § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch, d.h. u.a. die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umweltschutz, die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Vermeidung von Emissionen. Die Worte „besondere Gründe“ sind dabei nicht so zu verstehen, dass die Gründe qualitativ von besonderem Gewicht sein müssten. Erforderlich ist aber, dass die Gründe die Zulassung der einen Betriebsart gegenüber dem Ausschluss einer anderen Betriebsart rechtfertigen (vgl. BVerwG, a.a.O.). Da die vorliegend zu bewertenden Speditions- und Logistikbetriebe hinsichtlich ihres Immissionsverhaltens regelmäßig nicht zu unterscheiden sind, sind auch die Auswirkungen dieser Betriebe hinsichtlich der Planungskriterien gem. § 1 Abs. 6 nicht zu unterscheiden. Daher kann der Ausschluss von Speditionen gegenüber der Zulassung von Logistikbetrieben nicht städtebaulich gerechtfertigt werden.

Für die in der schalltechnischen Untersuchung (AKUS GmbH, 17.03.2014) ermittelten Verkehrslärmwerte wurde u.a. das relativ hohe LKW-Aufkommen eines an der Ansiedlung interessierten Betriebes mit einbezogen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan jedoch um einen Angebotsplan handelt, kann nicht mit abschließender Sicherheit prognostiziert werden, mit welchem Verkehrsaufkommen gerechnet werden kann und muss.

Die schalltechnische Prüfung ist jedoch aufgrund der Berücksichtigung dieses vergleichsweise hohen Verkehrsaufkommens „auf der sicheren Seite“ gerechnet, insofern spricht viel dafür, dass die genannten Eckdaten realistisch sind und eingehalten werden können.

Für den Fall der Ansiedlung eines derart verkehrsintensiven Betriebes und das Eintreten der prognostizierten Lärmwerte an den relevant betroffenen Immissionsorten wird eine Vereinbarung zwischen der Stadt Bielefeld und der Interkomm GmbH getroffen, die neben einem Monitoring auch ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Anwohner umfasst.

Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden von der Interkomm GmbH bereitgestellt.

**Zu 6 e) Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle als nördlich des Kusenweges die
A u s w e i s u n g
von Kompensationsflächen erfolgen kann.**

Mit Datum vom 24.04.2014 wurde folgender Änderungsantrag der BfB (Drucksachen-Nr. 7364/2009-2014) in das Bauleitplanverfahren eingebracht:

„Wir lehnen eine Ausgleichsfläche nördlich des Kusenweges ab, da hier ohne Not und Grund landwirtschaftliche Fläche aus der Bewirtschaftung durch Aufforstung genommen wird.“

Zu o.g. TOP stellen wir folgenden Änderungsantrag:

Die Beschlussvorlage wird genehmigt unter Änderung der Ausweisung der Kompensationsflächen.

Begründung:

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Baugesetz auf agrarstrukturelle Belange mehr Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es hätte geprüft werden müssen, ob der Ausgleich vorrangig durch Maßnahmen zur Entsiegelung und Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen, durch Waldverbesserung sowie durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht hätte werden können, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Dieser Prüfungsnachweis ist nicht erbracht worden. Es gibt genügend Ausgleichsangebote im Stadtgebiet, bei denen keine Flächen aus der Bewirtschaftung genommen werden.“

Antwort der Verwaltung:

Der zusätzliche externe Ausgleichsflächenbedarf für das Interkommunale Gewerbegebiet beträgt 7,5 ha.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und zu ersetzen. Hierzu ist der Investor zunächst verpflichtet, den Ausgleich auf eigenen Flächen zu erbringen. Der Investor hat die 1,4 ha landwirtschaftliche Flächen, die in seinem Eigentum stehen, als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angeboten. Innerhalb des Bebauungsplangebietes III/A 14 ist ein

ca. 0,8 ha großer, waldartiger Gehölzbestand überplant worden. Fachlich war daher eine Aufforstung als Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Die Böden haben eine Ackerzahl von 38, es handelt sich nicht um Böden, die auf Grund ihrer Ertragsfähigkeit oder Sorptionsfähigkeit schutzwürdig sind, die Flächen liegen im Zusammenhang mit vorhandenen Waldflächen, in dem gleichen Landschaftsraum und Stadtteil wie der Eingriff und sind daher besonders geeignet für die Ausgleichsmaßnahme.

Der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf wird durch den Umbau eines Fichtenwaldes (0,75 ha), der nördlich an die Ackerfläche angrenzt, und auf dem Ökokonto Johannisbachaue nachgewiesen. Für die Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden nur untergeordnet ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Im städtischen Ausgleichsflächenpool stehen in Heepen stehen keine Flächen für Gehölzanpflanzungen oder Aufforstungen mehr zur Verfügung. Die Maßnahme könnte nach Jöllenbeck oder Brake verlegt werden. Auch hier müssten aber für die Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den