

Beschlussvorlage der Verwaltung

| Gremium | Sitzung am | Beratung |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Bezirksvertretung Heepen | 26.02.2015 | öffentlich |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.03.2015 | öffentlich |
| Rat der Stadt Bielefeld | 12.03.2015 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) südlich der Wohnbebauung entlang der Zirkelstraße, östlich der Tonstraße sowie südwestlich des Gewerbegebietes Altenhagener Straße
-Stadtbezirk Heepen-**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Aufhebung bestehenden Planungsrechts, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Heepen 18.05.1994, StEA 07.06.1994, Rat 15.06.1994, Drucksachen-Nr. 11257

BV Heepen 21.09.1994, StEA 20.09.1994, Rat 22.09.1994 Drucksachen-Nr. 11890

Beschluss zur Fortführung der Teilaufhebung, BV Heepen 09.09.2010, StEA 14.09.2010 Drucksachen-Nr. 1331/2009-2014

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung BV Heepen 05.05.2011, StEA 17.05.2011 Drucksachen-Nr. 2331/2009-2014

Entwurfsbeschluss BV Heepen 15.09.2011, StEA 27.09.2011 Drucksachen-Nr. 2901/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Den Anregungen und Hinweisen der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird gemäß Anlage A teilweise gefolgt, nicht gefolgt bzw. werden sie zur Kenntnis genommen.
2. Die Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB sowie die Stellungnahmen aus der Wiederholung der Offenlage werden gemäß Anlage B bzw. Anlage C folgendermaßen behandelt:

Offenlage: Anlage B:

Den aufgeführten Stellungnahmen wird gefolgt:

- Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde (Umweltbericht)

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

Den aufgeführten Stellungnahmen wird nicht gefolgt:

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit lfd. Nummer 1, 2, 3, Stellungnahme der IHK

Folgende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen:

- Stellungnahme der Telekom, Wege GmbH, untere Landschaftsbehörde (Geltungsbereich), Umweltbetrieb

Wiederholung der Offenlage: Anlage C:

Den aufgeführten Stellungnahmen wird nicht gefolgt:

- Stellungnahme der Öffentlichkeit lfd. Nummer 1

Folgende Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen:

- Stellungnahme der Öffentlichkeit lfd. Nummer 2

3. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) südlich der Wohnbebauung entlang der Zirkelstraße, östlich der Tonstraße sowie südwestlich des Gewerbegebiets Altenhagener Straße wird gemäß dem Aufhebungsplan, der Begründung einschließlich dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB zusammen mit der Erteilung der Genehmigung der am 11.12.2014 vom Rat beschlossenen 208. Änderung des Flächennutzungsplans „Rücknahme Gewerblicher Bauflächen am Töpker Teich“ ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach heutigem Kenntnisstand entstehen der Stadt Bielefeld durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 keine unmittelbaren Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat vom 27.10.2010 - 09.12.2010 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 29.06.2011 in der Altentagesstätte der Arbeiterwohlfahrt, Milser Straße 132. Zusätzlich hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit vorab vom 20.06.2011 – 24.06.2011 die Planunterlagen sowohl in der Bauberatung des Bauamtes der Stadt Bielefeld während der Öffnungszeiten als auch im Internet unter www.bielefeld.de einzusehen. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsschritts vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Abgrenzung des Plangebiets, das zum damaligen Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Entwicklungskonzepts Altenhagen, zum Straßenverkehrslärm und auf die Klimaempfindlichkeit des Plangebiets bezogen. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich um das Flurstück 800, Flur 4, Gemarkung Altenhagen verkleinert und die entsprechenden Inhalte der Stellungnahmen im Umweltbericht berücksichtigt.

Der Anregung aus der Öffentlichkeit zur Herausnahme des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks 551 aus dem Geltungsbereich wurde nicht gefolgt. Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage A verwiesen.

Zu 2.) Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 wurde in der Sitzung am 15.09.2011 in der Bezirksvertretung Heepen bzw. am 27.09.2011 im Stadtentwicklungsausschuss als Entwurf beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2), § 4 (2) BauGB durchzuführen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2011 – 28.11.2011 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Bauamt der Stadt Bielefeld, in dieser Zeit konnten Anregungen und Hinweise von jedermann vorgetragen werden. Mit Schreiben vom 20.10.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 02.12.2011 gebeten. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben sich im Wesentlichen auf die Abgrenzung des Plangebiets, die Regelung der Erschließung des außerhalb des Plangebiets verbleibenden Gewerbegebiets sowie auf die Entwässerung bezogen. Der Anregung zur Herausnahme des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücks 551 aus dem Geltungsbereich wurde nicht gefolgt. Hier ist anzumerken, dass der entsprechende Grundstückseigentümer durch die Rücknahme des Gewerbegebiets in seinen Eigentumsrechten erheblich betroffen ist. Festzuhalten ist jedoch, dass eine Gewerbegebietsentwicklung hier seit 40 Jahren nicht umgesetzt wurde und das entsprechende Grundstück vom jetzigen Eigentümer erst nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss im Jahr 1994 erworben wurde. Aufgrund der Planungsziele und den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzept Altenhagen) soll an der Abgrenzung des Geltungsbereichs festgehalten werden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Bereich künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen und der Schutzanspruch dieses Wohnhauses künftig im Rahmen Mischgebiet statt Gewerbegebiet anzusetzen ist. Von den (künftig) nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben sind daher auch für diesen Immissionsort künftig Nachweise zur Einhaltung der entsprechenden Richtwerte nach TA Lärm zu erbringen. Da östlich des Wohnhauses mit der Hofstelle Lütgehölter Hof bereits jetzt der Schutzanspruch eines MI besteht, wird die Einhaltung des entsprechenden Schutzanspruchs künftig auch an diesem Immissionsort als vertretbar erachtet. Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage B verwiesen.

Aufgrund der Ergänzung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung der Offenlage wurde diese in der Zeit vom 31.10.2014 – 01.12.2014 wiederholt. Es sind keine Anregungen eingegangen, die zu einer Änderung der Planunterlagen geführt haben. Vom Grundstückseigentümer des Flurstücks 551 wurde wiederholt angeregt, dieses aus dem Geltungsbereich der Teilaufhebung herauszunehmen und weiterhin als Gewerbegebiet festzusetzen. Aus den oben genannten Gründen wurde der Anregung nicht gefolgt. Zu den weiteren Stellungnahmen bzw. den ausführlichen Inhalten sowie zu den Abwägungsergebnissen wird dazu ergänzend auf die Anlage C verwiesen.

Zu 3./4.) Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die Planunterlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) südlich der Wohnbebauung entlang der Zirkelstraße, östlich der Tonstraße sowie südwestlich des Gewerbegebiets Altenhagener Straße als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist sodann gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die parallel durchgeführte 208. FNP-Änderung wurde vom Rat am 11.12.2014 abschließend beschlossen und ist noch durch die Bezirksregierung Detmold zu genehmigen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der vorliegenden Teilaufhebung ist frühestens gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Genehmigung möglich (Entwicklungsgebot).

Im Anschluss an die Bekanntmachung sind die Planunterlagen zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A3 einschließlich der zusammenfassenden Erklärung für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereitzuhalten.

Kurzfassung der Planungsziele:

Planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Die Fläche ist lediglich im westlichen Teilbereich entlang der Tonstraße mit einer Hofstelle sowie im Südosten entlang der Bröninghauser Straße mit einem Wohnhaus bebaut, welches Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet wurde. Die Fläche wird im südlichen und westlichen Teilbereich nach der Stadtbiotopkartierung Bielefeld als schutzwürdiges Biotop (BK-3917-566) mit einer gut strukturierten bäuerlichen Kulturlandschaft am Südrand von Altenhagen geführt. Die hier anzutreffende hohe strukturelle Vielfalt unter anderem als Grünland, altem Baumbestand, Heckenstrukturen sowie gefährdeten Pflanzengesellschaften soll gemäß den Schutzziele langfristige erhalten und gesichert werden. Westlich angrenzend schließt das Naturschutzgebiet „Töpker Teich“ mit Wasser-, Wiesen- und Waldflächen an.

Im Ursprungs- Bebauungsplan Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße) aus dem Jahr 1972 wird der Bereich der Teilaufhebung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO überplant. Die ursprünglich in diesem Teilbereich vorgesehene gewerbliche Entwicklung und das geplante Erschließungskonzept wurden hier bislang nicht umgesetzt.

Für die Rücknahme des Gewerbegebiets im Rahmen der Teilaufhebung des vorliegenden B-Plans wurde der Flächennutzungsplan im Rahmen der 208. Änderung angepasst. Der FNP stellt den Aufhebungsbereich als landwirtschaftliche Fläche und in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten als Fläche für Wald dar.

Die Grundlage für die 208. FNP-Änderung bildet das Entwicklungskonzept Altenhagen. Es enthält Zielvorstellungen für die beabsichtigte gesamträumliche und städtebauliche Entwicklung in Altenhagen. Konkret sieht es für die Fläche der vorliegenden Teilaufhebung eine freiraumbezogene Entwicklung im Südwesten von Altenhagen im Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet „Töpker Teich“ vor. Das Konzept wurde vom Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB im Jahr 2012 beschlossen (vgl. Drucksachen-Nr. 4428/2009-2014). Die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 setzt die Zielvorstellungen und die angestrebte Freiraumentwicklung für die betroffene Teilfläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um.

Planungsanlass, Planungsziele und Planinhalte

Anlass für die vorliegende Teilaufhebung des genannten Bebauungsplans ist es, insbesondere die ökologischen Funktionen und Habitate des westlich benachbarten Naturschutzgebiets „Töpker Teich“ langfristig zu sichern. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben sich hier erhaltens- und schützenswerte Biotopstrukturen entwickelt. Zur Sicherung dieser Strukturen sollen die angrenzenden bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes zurückgenommen und als Freiraum erhalten werden. Im Ergebnis soll hier ein Freiraumpuffer zwischen dem Naturschutzgebiet „Töpker Teich“ im Westen und der weiter östlich angrenzenden, bestehenden gewerblichen Bebauung geschaffen werden. Um die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturschutzgebietes „Töpker Teich“ zu erhalten, sollen die angrenzenden Bereiche dazu von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden. Gegenüber dem Zeitpunkt der damaligen Gewerbegebietsüberplanung des vorliegenden Aufhebungsbereichs haben sich die Rahmenbedingungen und städtischen Zielvorstellungen geändert. Weiter sollen die übergeordneten Planungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Umweltbelange

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird im Umweltbericht als separatem Teil der Be-

gründung (vgl. Anlage E) dargestellt. Die Umweltprüfung ergibt, dass durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 im Südwesten von Altenhagen keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB vorbereitet werden. Eine bauliche Nutzung richtet sich planungsrechtlich künftig nach den Regelungen des § 35 BauGB, zusätzliche Versiegelungen und somit mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Plangebiet selbst bzw. im östlichen Umfeld des Naturschutzgebiets „Töpker Teich“ werden somit weitgehend vermieden. Aus Umweltsicht sind hier keine Belange erkennbar, die einer Rücknahme der gewerblichen Bauflächen entgegenstehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

| | |
|----------|---|
| A | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB |
|----------|---|

| | |
|----------|--|
| B | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB |
|----------|--|

| | |
|----------|--|
| C | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Wiederholung des Beteiligungsschritts nach § 3 (2) BauGB |
|----------|--|

| | |
|----------|---|
| D | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/A 3 • Abgrenzungsplan • Plankarte - Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 • Entwicklungskonzept Altenhagen • 208. FNP-Änderung • Angabe der Rechtsgrundlagen |
|----------|---|

| | |
|----------|--|
| E | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung • Umweltbericht |
|----------|--|

| | |
|----------|--|
| F | <p>Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. III/A 3 (Gewerbegebiet Altenhagener Straße)</p> |
|----------|--|

- Zusammenfassende Erklärung