

Anlage

A

**Bebauungsplan Nr. II/G 22
„Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“**

- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf April 2015

A.1

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Die Bezirksvertretung Dornberg und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 04.09.2014 bzw. am 21.10.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“ auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.10.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichts- und Erörterungstermin am 10.12.2014 im Bürgerzentrum des Amts Dornberg, Werther Str. 436 sowie durch die Möglichkeit vom 01.12.2014 - 19.12.2014 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB vom 26.09.2014 - 07.11.2014 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** sind die in der folgenden Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss (A.1.2) wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** für den Bebauungsplan im Planentwurf dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
1	Unterrichtungs- und Erörterungstermin mit Gelegenheit zur Äußerung am 10.12.2014 (siehe auch Anlage zu A.1.1) In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert. Die anschließenden Verständnisfragen der Bürgerinnen und Bürger betrafen insbesondere Fragen hinsichtlich der Darstellungen im Flächennutzungsplan, dem angrenzenden Wäldchen sowie zu Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet und zur Erschließungssituation. Es wurden zudem Befürchtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorgetragen. In diesem Zusammenhang wurde das planveranlassende Unternehmen kritisch hinterfragt – hierzu wurden Detailangaben gewünscht.	Das Planverfahren grundsätzlich infrage stellende Kritiken wurden nicht vorgetragen. Die in der Versammlung gestellten planungsrelevanten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich beantwortet. Es wurde darauf verwiesen, dass die wichtigen planerischen Fragestellungen wie die Konkretisierung möglicher Nutzungen etc., Fragen des Immissionsschutzes und zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft sowie Auswirkungen auf Umweltbelange im Zuge der weiteren Planbearbeitung geprüft und erarbeitet werden. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet grundsätzlich jede gewerbliche Nutzung denkbar ist, solange sie sich im vorgegeben Festsetzungsrahmen des § 8 BauNVO bewegt. Dies trifft auch für den ansiedlungswilligen Betrieb zu. Da hier kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und somit eine generelle Gewerbebietsentwicklung vorgesehen ist, sind nähere Auskünfte zum planveranlassenden Unternehmen wie Name, Branche etc. für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht relevant. Zusammenfassend werden die Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Fragen werden im Planentwurf aufgegriffen.

2	Anlieger im Bereich Höfeweg, Schreiben vom 18.12.2014 Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung erfolgten seitens Verwaltung und Politik keine Auskünfte zu dem planveranlassenden Betrieb – diese Zurückhaltung wird kritisiert, vorgeworfen wird eine Alibiveranstaltung. Festgestellt wird, dass der planveranlassende Betrieb künftig in Verlängerung der Baulinie mit dem bestehenden Verlagsgebäude entlang des Höfewegs entstehen soll. Es wird vorgeschlagen, den Betrieb im hinteren Teil des Grundstücks vor den Wald zu platzieren, um ein gewisses Maß an Ästhetik zu wahren. Es wird bedauert, dass leichtfertig gehandelt wird, ohne auf die Bedenken der Bürger einzugehen und angemerkt, dass auf die Einbindung der Bürger verzichtet werden kann, wenn man in der Planung nur auf die Vorstellungen des Investors eingeht, um ihn nicht zu verlieren.	Ziel der Bürgerinformation gemäß § 3 (1) BauGB ist die frühzeitige Information über die Aufstellung des Bebauungsplans, das mehrstufige Planverfahren sowie die grundlegenden Planungsziele. Planungsanlass für die vorliegenden Bauleitplanung ist die Anfrage eines Bielefelder Unternehmens zur Ansiedlung auf dem Teil einer landwirtschaftlichen Restfläche im Bereich Höfeweg, südlich der Deppendorfer Straße. Angesichts günstiger Standortvoraussetzungen und der allgemein begrenzt verfügbaren gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet hat sich die Stadt Bielefeld dafür ausgesprochen, die betroffene Fläche insgesamt erstmals als Gewerbegebiet zu überplanen. Der Bebauungsplan Nr. II/G 22 wird als sog. Angebotsbebauungsplan erstellt, festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Flächen sollen ausdrücklich für zwei bis drei kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes entwickelt werden, hierauf werden die Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen, überbaubaren Flächen, Höhen etc. unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen und städtebaulichen Rahmenbedingungen abgestellt. Zur vertraglichen Einbindung der künftigen Bebauung werden weiterhin Regelungen zu örtlichen Bauvorschriften und Pflanzmaßnahmen getroffen. Grundsätzlich ist im Plangebiet somit jede gewerbliche Nutzung denkbar, solange sie sich im vorgegebenen Festsetzungsrahmen bewegt. In Bezug auf die gewünschten Detailauskünfte wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter der lfd. Nr. 1 verwiesen. Die Flächen im Plangebiet sollen künftig insgesamt für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen und flexibel entwickelbar sein. Der Straßenverlauf des Höfewegs stellt dabei analog zu dem südöstlich vorhandenen Gewerbegebiet eine klare Abgrenzung dar. Dementsprechend werden die überbaubaren Flächen ausgewiesen. Eine Aufteilung in Grundstücke erfolgt im Bebauungsplan nicht. Anregung und Kritik werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragene Kritik wird aus den genannten Gründen aber insgesamt zurückgewiesen, der Anregung wird nicht gefolgt.
---	---	--

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung:
3	Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33 – Bodenordnung/Ländliche Entwicklung, Schreiben vom 29.10.2014 Gegen die Planung bestehen im Hinblick auf die Bereiche Immissionsschutz / Achtungsabstände nach KAS-18, kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Fremdwassersanierungskonzept der Stadt Bielefeld vom Dezember 2012 das in der Überleitung befindliche Gebiet mit 70 % bzw. 45 % Fremdwasseranteil als ein Gebiet mit stark erhöhtem bzw. erhöhtem Fremdwasseranfall kategorisiert ist. Daher wird nach Erstellung der Entwässerungseinrichtungen auf die Dichtheitsprüfung gemäß der maßgeblichen DIN EN 1610 sowie DWA-A 139 hingewiesen. Infolge der obigen Ergebnisse des Fremdwassersanierungskonzepts sowie unter Berücksichtigung des § 55 WHG i. V. m. § 51a LWG ist der Anschluss an die südlich gelegene Trennkanalisation im weiteren Verfahren zu favorisieren. Ebenso müssen die Entwässerungserfordernisse mit den zuständigen Wasserbehörden sowie dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld abgestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Beachtung im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Das Plangebiet liegt sowohl im Trennkanalisationsgebiet des südöstlichen Erschließungsstichs Höfeweg als auch im Mischkanalisationsgebiet des südwestlichen Höfewegs / der nördlichen Deppendorfer Straße. Der Umweltbetrieb hat zur derzeitigen Situation Folgendes mitgeteilt: - Die Entwässerung über die Trennkanalisation in den Hasbach erfolgt über das Regenrückhaltebecken Höfeweg. Für die Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Bielefeld, in der das Plangebiet zur Hälfte berücksichtigt ist. - Die Entwässerung über die Mischkanalisation in den Hasbach erfolgt über das Regenüberlaufbecken Deppendorfer Straße. Für die Verlängerung der Einleitungserlaubnis liegt der Bezirksregierung Detmold ein entsprechender Antrag vor, die Bearbeitung ist noch nicht abgeschlossen. Auch hier ist das Plangebiet bereits zur Hälfte berücksichtigt. Für das Plangebiet wird seitens des Umweltbetriebs weiterhin mitgeteilt, dass über die Trennkanalisation maximal die Hälfte des Plangebiets ungedrosselt eingeleitet entwässert werden kann und es aus topographischen Gründen nicht möglich ist, das gesamte Plangebiet an diesen Regenwasserkanal anzuschließen. Vorgeschlagen wird daher, das gering verschmutzte, nicht behandlungsbedürftige Dachflächenwasser an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das verbleibende Niederschlagswasser der tiefergelegenen Restflächen und der stärker verschmutzten Verkehrsflächen soll dagegen an die Mischkanalisation angeschlossen werden. Die Untere Wasserbehörde befürwortet hingegen den Anschluss des Plangebiets an die Trennkanalisation. Die bisherigen Ergebnisse zeigen, dass ein Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Im weiteren Planverfahren sind die Anforderung mit den zuständigen Behörden weiter abzustimmen. Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Fragen der Entwässerungserfordernisse werden weiter mit den Fachbehörden abgestimmt.

4	Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 06.11.2014: Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planaufstellung keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen der 138. FNP-Änderung (2001) verwiesen, in der darauf hingewiesen wurde, dass zur nordöstlich angrenzenden Buchenwaldfläche ein ausreichender Abstand einzuhalten ist. Im Bebauungsplanvorentwurf ist die Kronentraufe zum Erhalt festgesetzt, die überbaubare Fläche wird mit einem Abstand von 30-20 m zur angrenzenden Waldfläche ausgewiesen. Der Abstand zwischen der im Gestaltungsplan dargestellten Gewerbebebauung innerhalb der überbaubaren Fläche und der Waldfläche weist im östlichen Teil ebenfalls einen Abstand von rund 30 m aus. Es wird um Prüfung gebeten, ob die überbaubare Fläche im östlichen Teil so dargestellt werden kann, dass ein Mindestabstand von 25 m erreicht wird.	Der Kronentraufbereich ragt im Randbereich i. W. zwischen 5-15 m in das Plangebiet hinein. In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde soll der Bereich zwischen der östlichen Plangebietsgrenze und der das Plangebiet querenden Biogasleitung als Waldrandstruktur entwickelt werden. Die Maßnahme kann so im Rahmen der Kompensationsflächenermittlung angerechnet werden und wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt. Die Tiefe dieser Fläche ist i. W. abhängig vom Verlauf der Biogasleitung und beträgt zwischen 10 m und 17 m. Mit Blick auf den bestehenden Waldrand sowie den Verlauf der Biogasleitung ist zum Vorentwurf ein Abstand der überbaubaren Flächen von i. W. 10-20 m zum Waldrand in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Zusätzlich wurde die Baugrenze zum Entwurf im nordöstlichen Bereich teilweise etwas zurückgenommen, um einen Mindestabstand von 2 m zwischen Baugrenze und Leistungsschutzstreifen zu gewährleisten. Angesichts der geringen Flächengröße, des Planungsziels und der im östlichen Plangebiet grundsätzlich bestehenden Einschränkungen für eine bauliche Nutzung soll die überbaubare Fläche hier nicht (noch) weiter zurückgenommen werden, um eine gewisse Flexibilität für die gewünschte gewerbliche Bebauung zu erhalten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll aus den o.g. Gründen i.W. insgesamt beibehalten werden.
5	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.10.2014: Auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien der Telekom gemäß dem der Stellungnahme beigefügten Plan wird hingewiesen. Bestand und Betrieb dieser vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird daher gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen vermieden werden können. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Tk-Linien zu vermeiden, aus betrieblichen Gründen muss der ungehinderte Zugang jederzeit möglich sein. Vor Beginn der Bauausführung ist es erforderlich, sich über die Lage der Tk-Linien zu informieren. Es sollen zudem geeignete und ausreichende Trassen in allen Verkehrswegen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es wird daher ange-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im Zuge der Umsetzung zu beachten. Die mitgeteilten Leitungen liegen außerhalb des Plangebiets in den angrenzenden öffentlichen Straßen und tangieren das Plangebiet laut beigefügtem Lageplan ggf. im Randbereich der nördlichen Plangebietsgrenze. Ihre Zugänglichkeit ist somit gewährleistet. Der Geltungsbereich erfasst keine Verkehrswege, die vorgeschlagene Festsetzung zur Unterbringung von Tk-Linien kann somit nicht in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange der Versorgung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom weiterhin angemessen im Rahmen der Umsetzung aufzugreifen und zu regeln sind. Ggf. sind ergänzende privatrechtliche Maßnahmen erforderlich. Ein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der Bebauungsplanung wird nicht gesehen.

	regt, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Die Versorgung neuer Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert die Verlegung neuer Tk-Linien in- und außerhalb des Plangebiets. Es wird gebeten, dem Unternehmen Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets zur Koordinierung mitzuteilen. Es wird angemerkt, dass für einen rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes und die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern Maßnahmenbeginn und -ablauf mindestens 3 Monate vor Baubeginn bei der Telekom schriftlich anzuzeigen sind.	
6	moBiel GmbH, Schreiben vom 29.10.2014 Es wird darauf hingewiesen, dass die Neuausweisung von Bauflächen in Stadtrandlage / dünn besiedelten Gebieten aus Sicht des ÖPNV nicht zielführend im Hinblick auf die Schaffung nachhaltiger Verkehrsstrukturen einzustufen ist. Gewerbebetriebe mit Schichtbetrieb oder festen Arbeitszeiten stellen besondere Anforderungen an das ÖPNV-Angebot zu Schichtwechseln. Hingewiesen wird auf die im Umfeld liegenden Haltestellen, Buslinien und Taktung sowie die Anschlussmöglichkeiten an Stadtbahn und Innenstadt. Hiernach ist theoretisch die Erreichbarkeit des Plangebiets zu Schichtbeginn/ -ende mit dem ÖPNV möglich. Die Voraussetzungen für die Festigung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen werden als mäßig eingestuft. Es wird empfohlen, direkte und sichere Fußwegeverbindungen v. a. zur Haltestelle Deppendorfer Straße sicherzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im nordwestlichen Stadtgebiet sind innerhalb bestehender Gewerbegebiete derzeit keine geeigneten Flächen vorhanden, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Im Bereich zwischen Babenhauser Straße und Höfeweg haben sich bereits seit vielen Jahren vielfältige gewerblichen Nutzungen angesiedelt. Das vorliegende Plangebiet grenzt hier direkt nördlich an und kann die Synergieeffekte nutzen. Für den Standort spricht zudem ein vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial mit schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen und eine gute Verkehrsanbindung. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung unterstützt die Ausschöpfung verfügbarer Flächenpotenziale sowie eine angemessene Weiterentwicklung des Dornberger Gewerbegebiets mit einem sinnvollen Branchenmix. Im Ergebnis ist die gewerbliche Entwicklung dieser ca. 1,8 ha großen Fläche am Standort Höfeweg auch mit Blick auf die im Stadtgebiet allgemein knappen gewerblichen Flächenreserven folgerichtig und städtebaulich sinnvoll. Hinsichtlich des ÖPNV-Angebots ist zudem festzuhalten, dass sich im Umkreis von rund 300-500 m Entfernung zum Plangebiet die Haltestellen Vulsiekhof, Höfeweg und Deppendorfer Straße befinden, die von verschiedenen Buslinien mit im Schnitt 2-4 Fahrten / Stunde bedient werden und den Anschluss an weitere Buslinien am Bürgerzentrum Dornberg sowie an die Stadtbahnlinien 3 und 4 in Richtung Innenstadt gewährleisten. Angesichts der Entfernungen sind die Haltestellen auch fußläufig zu erreichen. Straßenbegleitende Fußwegebeziehungen sind ebenfalls vorhanden. Die Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem ÖPNV sind somit gegeben. Die mitgeteilten Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus ist ein Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung nicht erkennbar.

7	ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Schreiben vom 30.09.2014 Es wird mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co.KG betroffen ist. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Darüber hinaus besteht seitens des Unternehmens im Erlaubnisfeld die Verpflichtung, konzessionserhaltende Maßnahmen (Seismik, Explorationsbohrungen) durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechte und Pflichten im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind. Zur Erläuterung des Begriffs „Erlaubnisfeld“ wird auf die beigegeführten Ausführungen des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß beigegeführter Erläuterung beinhaltet die Erlaubnis nicht die Genehmigung konkreter Maßnahmen. Zur Durchführung konkreter Maßnahmen bedarf es einer separaten Genehmigung durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. Die Planunterlagen werden zur umfassenden Information um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.
8	LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Schreiben vom 31.10.2014 Es wird mitgeteilt, dass im Plangebiet keine vorgeschichtlichen Fundstellen bekannt sind. Aufgrund der siedlungsgünstigen topographischen Lage wird das Vorhandensein eines archäologischen Fundplatzes aber nicht ausgeschlossen. Um planerische Unsicherheiten, Bauverzögerungen und hohe Kosten im Zuge der Umsetzung zu vermeiden, wird empfohlen, weit im Vorfeld einer Baumaßnahme in enger Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen mehrere archäologische Suchschnitte auszuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Dezember 2014 erfolgte durch den LWL eine entsprechende Untersuchung der westlichen Teilfläche. Hinweise auf einen archäologischen Fundplatz sind hierbei nicht entdeckt worden. Aufgrund der bisher nur teilweise erfolgten Untersuchung des Plangebiets werden die Planunterlagen zur umfassenden Information um die mitgeteilten Informationen ergänzt. Die Planunterlagen werden zur umfassenden Information um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Weitere Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden nicht erforderlich.
9	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 14.01.2015 <i>Aufgrund des geänderten Sachverhalts (Entwicklung einer Waldrandstruktur anstelle des alleinigen Waldranderhalts) angrenzend an bestehende Versorgungsanlagen wurden die Stadtwerke parallel zu Entwurfserarbeitung nochmals beteiligt. Das Schreiben wird den Stellungnahmen zur Vollständigkeit beigegefügt.</i> Es wird mitgeteilt, dass der Schutzstreifen der Biogasleitung (= 2,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nicht bepflanzt werden darf. Bezüglich einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern wird angeregt,	Zur Sicherung der im östlichen Teil des Plangebiets bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bielefeld (Biogasleitung, Lichtwellenleiterkabel) wurde bereits zum Vorentwurf gemäß mitgeteilter Lage und Dimensionierung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum Entwurf werden hierzu ergänzend für die Beachtung im Zuge späterer Erschließungsplanungen sowie im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Waldrandbereich die Versorgungsleitungen gemäß Mitteilung der Stadtwerke Bielefeld in den Nutzungsplan übernommen. Die Planunterlagen werden zudem um einen Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen (Schutzmaßnahmen, Mindestabstände) nach dem

	das DVGW-Regelwerk (GW 125) zu berücksichtigen.	Merkblatt über Baumstandorte an unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ergänzt. Der Anregung wird gefolgt, die mitgeteilten Hinweise werden in die Planunterlagen eingearbeitet.
--	---	--

Anlage zu A.1.1:

Bauamt, 20.01.2015, 3205
600.12 (II/G 22)

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“ im Sitzungssaal des Bürgerzentrums Amt Dornberg, Wertherstraße 436, 33619 Bielefeld am 10.12.2014

Beginn: 18.05 Uhr, Ende: 19.05 Uhr

Teilnehmer

Frau Viehmeister, Bezirksbürgermeisterin Dornberg
Herr Imkamp, Büro des Rates
Frau Rosenträger, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Mosig, Bauamt
Frau Theek, Bauamt

8 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Frau Viehmeister eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin um kurz nach 18.00 Uhr. Sie stellt die Vertreterinnen und den Vertreter der Verwaltung sowie die Vertreterin des Planungsbüros vor. Bei der heutigen Veranstaltung gehe es um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg / Deppendorfer Straße“.

Frau Mosig begrüßt die Anwesenden ebenfalls und beschreibt die Lage des geplanten Gewerbegebietes; der Aufstellungsbeschluss für den Plan sei im September 2014 von der Bezirksvertretung Dornberg und im Oktober 2014 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden. Man befinde sich jetzt am Anfang des Verfahrens. Bei der heutigen Veranstaltung würden Anregungen und Stellungnahmen aufgenommen; darüber hinaus sei es möglich, Stellungnahmen bis zum Ende der nächsten Woche schriftlich abzugeben. Nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung werde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Sobald die Bezirksvertretung und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen hätten, würde dieser Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Die dann eingehenden Stellungnahmen würden wiederum ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung finde sich abschließend im Satzungsbeschluss wieder.

Als Nächstes stellt Frau Rosenträger die Planung mittels einer PowerPoint-Präsentation inhaltlich vor:

Das Plangebiet umfasse insgesamt eine Fläche von ca. 1,77 ha zwischen bestehenden Straßen und einem kleinen Waldgebiet. Nördlich der Deppendorfer Straße befinde sich ein

einzelnes Wohnhaus sowie eine Biogasanlage. Planungsziel sei die Entwicklung eines Gewerbegebietes für zwei bis drei kleinere gewerbliche Unternehmen. Für eine Teilfläche des Plangebiets interessiere sich bereits ein Gewerbebetrieb, dessen Vorhabensplanung hier bereits eingeflossen sei.

Sie erläutert die Planung anhand von Fotos mit Eindrücken des Plangebiets und anhand des entsprechenden Ausschnitts aus dem Flächennutzungsplan sowie des Nutzungs- und des Gestaltungsplanes.

[Zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vgl. auch Beschlussvorlage der Verwaltung Drucksachen-Nr. 0131/2014-2020].

Nach der Vorstellung der Planung werden folgende Fragen gestellt bzw. Stellungnahmen abgegeben:

- **Hinsichtlich des gezeigten Ausschnitts aus dem Flächennutzungsplan wird gefragt, ob die westlich des Höfewegs gelegene Ackerfläche trotz Darstellung als gewerbliche Baufläche ‚Agrarland‘ bleibe.** Frau Mosig bestätigt dies; die mit diesem Bebauungsplanverfahren beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet würde sich nur auf das Plangebiet beziehen.
- **Gefragt wird, warum der Flächennutzungsplan für diese westlich gelegene Fläche noch nicht geändert worden sei.** Frau Mosig erläutert, dass der Flächennutzungsplan seinerzeit für das ganze Stadtgebiet aufgestellt worden sei und ein Änderungsverfahren nur bei Bedarf durchgeführt werde. Mit einem Bebauungsplan werde parzellenscharf für den jeweiligen Geltungsbereich konkretes Planungsrecht geschaffen.
- **Gefragt wird, ob das Wäldchen im Nordosten des Plangebiets abgeholzt oder beeinträchtigt werde.** Frau Mosig verneint dies: Der Wald sei ein wichtiger Bestandteil der dortigen Landschaft und müsse berücksichtigt werden. Die Fläche liege auch nicht innerhalb des Plangebiets.
- **Gefragt wird, welche Firma sich dort entwickeln möchte.** Frau Mosig antwortet, dass es sich um einen Betrieb aus Schildesche handle, der an seinem jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeit sehe. **Geäußert wird, dass es einen ‚komischen Beigeschmack‘ habe, wenn seitens der Stadt der Name der Firma nicht bekannt gegeben werde. Die Stadt solle mit ‚offenen Karten‘ spielen.** Es wird erläutert, dass dies auch aus Datenschutzgründen nicht möglich sei. Es sei ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant, in dem generell Vorhaben zulässig wären, die diesen Festsetzungen entsprächen. Der Name der Firma sei insofern nicht von Bedeutung. **Auf weitere Nachfrage** teilt Frau Mosig mit, dass es sich um einen verarbeitenden Betrieb mit ca. 30 Mitarbeitern handle. **Der Bürger hinterfragt die Branche des ansiedlungswilligen Betriebes: Handle es sich um einen metallverarbeitenden Betrieb, einen Industriebetrieb, einen Textilbetrieb oder eine Druckerei?** Frau Viehmeister verweist erneut auf den Datenschutz. **Auf die Frage, welches Gewerbe sich dort ansiedeln dürfe** wird erläutert, dass die Nutzungsmöglichkeiten auf die Umgebungsbebauung abgestimmt seien. Grundlegendes Planungsziel sei die Entwicklung von Gewerbegrundstücken für kleinere Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. **Daraufhin wird gefragt, was ein ‚kleinerer Betrieb‘ sei. Ein Betrieb mit nur 10 Mitarbeitern?** Frau Mosig antwortet, dass dies pauschal nicht gesagt werden und die Zahl der Mitarbeiter im Bebauungsplan nicht festgelegt werden könne. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens werde im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

- **Es wird hinterfragt, warum sich heute bereits ein Bagger auf dem Gelände befände.** Frau Rosenträger teilt mit, dass dies mit archäologischen Voruntersuchungen zu tun habe, die aufgrund einer Eingabe des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe veranlasst wurden.
- **Gefragt wird, ob es sich um ein reines Gewerbegebiet mit Gewerbehallen handele oder ob auch betriebsgebundenes Wohnen möglich sei.** Frau Rosenträger antwortet, dass gemäß § 8 BauNVO die geplanten Bauflächen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als Gewerbegebiet festgesetzt werden sollen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Planungsziel sei ausdrücklich die Entwicklung gewerblicher Bauflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Betriebsgebundene Wohnnutzungen seien zum derzeitigen Planungsstand aber als Ausnahme auch vorgesehen.
- **Gefragt wird, ob das Gelände auch auf Bomben hin untersucht worden sei.** Frau Mosig antwortet, dass im Planverfahren alle Fachdienststellen beteiligt werden und damit auch dieser Belang untersucht würde.
- **Eine Bürgerin äußert, dass sie es schade findet, dass das Landschaftsbild durch entstehende Fabrikhallen zerstört wird.** Frau Viehmeister äußert die Auffassung, dass man froh sein könne, wenn Arbeitsplätze geschaffen würden; außerdem sei die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- **Auf die Frage hin, warum nicht brach liegende Flächen genutzt werden,** wird geantwortet, dass es in Dornberg kaum brach liegende und zugleich verfügbare Gewerbeflächen gebe.
- **Ein Bürger möchte wissen, ob sichergestellt sei, dass die Stadt Bielefeld keine Infrastruktur errichte, die dann auf die Anlieger umgelegt werde.** Frau Viehmeister bestätigt dies. Frau Mosig ergänzt, dass bereits im Vorfeld die Erschließungsmöglichkeit über die bestehenden öffentlichen Straßen grob geprüft worden sei. Der Stadt Bielefeld würden aufgrund eines städtebaulichen Vertrages (sog. Dreiecksvertrag zwischen der Stadt Bielefeld, dem Planungsbüro und dem Investor) keine unmittelbaren Kosten entstehen; Kosten für betriebsbezogene Erschließungsmaßnahmen würden vom Vorhabenträger übernommen.
- **Eine Bürgerin äußert, dass es für sie unbegreiflich sei, an dieser Stelle landschaftlich wertvolle Flächen für ein Gewerbegebiet zu verplanen. Sie sei nicht wegen Gewerbegebieten, sondern wegen der Landschaft nach Dornberg gezogen.** Frau Mosig antwortet, dass mit Blick auf das Planungsziel zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet werde. Im Umweltbericht werde das Ergebnis einer detaillierten Prüfung aller Umweltbelange dokumentiert.
- **Konstatiert wird, dass für die Hälfte des Plangebiets also noch nicht feststeht, was dort ‚kommen wird‘.** Frau Mosig antwortet, dass dem Bauamt diesbezüglich nichts bekannt sei.
- **Befürchtet wird, dass die gewerbliche Nutzung zu weiteren Geruchsbelästigungen für umgebende Wohnnutzungen führen würde.** Es werden die Abstände, die vorherrschende Windrichtung und die umweltbezogenen Untersuchungen thematisiert.
- **Befürchtet wird auch zu starker LKW-Verkehr in Bezug auf die Wohnnutzungen.**

- **Bedauert wird nochmals die Zerstörung der Landschaft.**
- **Auf die Frage nach der Zeitschiene** antwortet Frau Mosig, dass vorbehaltlich der Beschlussslagen frühestens im September 2015 mit dem Satzungsbeschluss zu rechnen sei. Ein Bebauungsplanverfahren dauere i. d. R. mindestens ein Jahr.

Nachdem keine weiteren Fragen und Anmerkungen mehr vorgebracht werden, bedankt sich Frau Viehmeister bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen, wünscht schöne Weihnachten und beendet die Veranstaltung.

I. A.



(Theek)