Anlage

B	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 „In der Heide“ Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Anlage B: Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeines	2
1.1	Ausgangssituation, Planerfordernis	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.4	Planungsvorgaben, Plangrundlagen	3
2.	Erläuterung der Festsetzungen	4
3.	Flächenbilanz	5
4.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
4.1	Siedlungsentwicklung	5
4.2	Verkehrliche Belange/ Erschließung	5
4.3.	Belange der Wirtschaft/ Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	5
4.4	Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft	5
4.5	Denkmalschutz/ Denkmalpflege	6
4.6	Ver- und Entsorgung	6
4.7	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	6
4.8	Immissionsschutz	6
5.	Verfahren/ Kosten	6
5.1	Verfahren	6
5.2	Kosten	7

1. Allgemeines

Gemäß der §§ 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), soll der Bebauungsplan Nr. III/ O 8 für einen durch die in der Gemarkung Bielefeld, Flur 58 liegenden Flurstücke 1677, 1759 und 1761 begrenzten Teilbereich geändert werden.

1.1 Ausgangssituation, Planungserfordernis

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/O 8 befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtbezirks Bielefeld-Stieghorst zum Stadtbezirk Bielefeld-Heepen in räumlicher Nähe zur Potsdamer Straße.

Das gemäß der BauNVO 1977 ausgewiesene Industriegebiet (GI) ist mit einer Fläche von ca. 16,5 ha im nördlichen und östlichen Teil bebaut bzw. als Parkplatz genutzt. Im südlichen und westlichen Teil wird das Gebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die betroffenen Flurstücke werden industriell für den Anlagenbau. Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs der 3. Änderung befinden sich weitere Gewerbeflächen (GE), welche ebenso innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/O 8 liegen.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Planung der ansässigen Firma, ihren bestehenden Betrieb um eine Lager- und Montagehalle im südlichen Bereich zu erweitern, angestoßen. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/O 8, welcher für das Flurstück unter anderem die Nutzung als Industriegebiet (GI) und eine offene Bauweise festsetzt. Diesem Vorhaben steht die momentane planungsrechtliche Ordnung des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der Bauweise im GI (hier: offene Bauweise), entgegen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zugelassen werden. Eine Befreiung von dieser Festsetzung im Sinne des § 31 BauGB würde die Grundzüge der Planung berühren und kann dementsprechend nicht erteilt werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund der Änderung der Bauweise besteht in der Größe der bestehenden Bestandsgebäude im Änderungsgebiet, welche die heute zulässige Länge teilweise deutlich überschreiten. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht weder dem Bestand noch den heutigen Ansprüchen der Nutzer des Gebiets.

Ziel der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes III/O 8 ist die planungsrechtliche Sicherung des Industriegebietes für baugebietstypische Nutzungen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes III/O 8 definiert sich das Plangebiet über die in der Gemarkung Bielefeld, Flur 58 liegenden Flurstücke 1677, 1759 und 1761 (vgl. *Anlage A 1b*).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorgesehene 3. Änderung bezieht sich ausschließlich auf die Bauweise gemäß § 22 BauNVO in dem ausgewiesenen Industriegebiet.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung des Industriegebiets für baugebietstypische Nutzungen. Die aktuell gültige Festsetzung „offene Bauweise“ spiegelt

weder die bestehende Situation noch die baulichen Absichten des Grundstückseigentümers sowie die zeitgemäße Nutzung ausgewiesener Industrieflächen wider. Zielführend und dementsprechend Zweck der Planung ist die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“, in welcher, bei der Wahrung des seitlichen Grenzabstandes, auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

1.4 Planungsvorgaben, Plangrundlagen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung eine gewerbliche Baufläche dar. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung befinden sich weitere Gewerbeflächen, einige Grünflächen sowie die Darstellung einer Bahntrasse.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (1) BauGB wird somit Rechnung getragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. III/O 8 (*vgl. Anlage A 1c*). ist seit dem 18.05.1981 rechtsverbindlich (BauNVO 1977). Er gilt für das Gebiet zwischen der Bundesbahnlinie Bielefeld/Lage im Westen, der Oldentruper Straße im Norden und der Potsdamer Straße im Osten. Im Süden reicht der Geltungsbereich in ein bestehendes Naturschutzgebiet hinein. Zusätzlich gehören Flurstücke an der Kreuzung von Potsdamer Straße und Oldentruper Straße sowie das allgemeine Wohngebiet entlang der Straße Speckenheide zum Geltungsbereich des III/O 8. Der Bebauungsplan ist in zwei Teilpläne unterteilt für welche die gleichen textlichen Festsetzungen und die gleiche Begründung zugrunde liegen. Es liegen jeweils Aufstellungsbeschlüsse für die 1. und die 2. Änderung vor. Beide Verfahren sind jedoch darüber hinaus nicht fortgeführt worden (Stand März 2017).

Östlich der Potsdamer Straße ist mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. III/O 2 „Gewerbe- und Sportflächen Hadern“ am 20.06.1994 eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 8 neu überplant worden.

In einem Teilbereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/O 8 nördlich der Oldentruper Straße ist mit Inkrafttreten des B-Planes Nr. III/O 3 „Oldentruper Kreuz“ am 22.01.2001 eine Teilfläche neu überplant worden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist nicht von zurückliegenden Bauleitplanverfahren (Teilaufhebung, Überplanungen durch neuere Bebauungspläne) tangiert.

Der bislang als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung von 1977 festgesetzte Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Bielefeld, Flur 58, die Flurstücke 1677, 1759 und 1761. Im rechtskräftigen Bebauungsplan stellt der Bereich die einzige GI-Fläche im Geltungsbereich des gesamten III/O 8 dar. Nördlich angrenzend sind Gewerbeflächen (GE) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Sowohl für die GE-Flächen als auch für das GI ist im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt worden.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist geprägt durch große gewerblich genutzte Flächen und Baukörper sowie durch umgebende landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald.

Für das Industriegebiet im Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 8 gilt der § 9 Abs. 2 BauNVO 1977 (Fassung vom 15.09.1977) gem. der textlichen Festsetzungen wie folgt:

§ 9 Industriegebiete
(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
(2) Zulässig sind: 1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber gilt folgende ergänzende Einzelbestimmung zum Inhalt:

Für die im GI-Gebiet zulässigen Maschinenfabriken oder ähnliche Fertigungsverfahren ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass von den vorhandenen und in Zukunft geplanten Betriebseinrichtungen erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auftreten.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Bielefeld-Ost deckt sich in Teilen mit den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. III/ O 8, jedoch wird der Änderungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung kaum tangiert. Lediglich auf einer kleinen Fläche im Nordwesten des Änderungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung überlagern sich beide Pläne. Im betreffenden Bereich beschreibt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel „Erhaltung der Landschaft“ i. S. d. § 18 (1) Nr. 1 LG.

Eine Änderung oder Anpassung ist auf Grund der Abgrenzung, sowie Zielen und Zweck dieser 3. Änderung nicht notwendig.

2. Erläuterung der Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Änderung der Festsetzungen zur Bauweise (vgl. Anlage A 1d „Änderung der Festsetzungen“).

Die bestehende Festsetzung der Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO '77 wird geändert von „offener Bauweise“ in die Festsetzung „abweichende Bauweise“. Die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO besagt, dass in Abweichung von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen mehr als 50,00 m betragen darf. Sämtliche darüber hinausgehenden Festsetzungen bleiben bestehen und gelten fortlaufend.

3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 16,5 ha.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Siedlungsentwicklung

Negative Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung sind nicht zu erwarten.

4.2 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Negative Auswirkungen hinsichtlich der Erschließung und weiterer verkehrlicher Belange sind auf Grund der Änderung nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenfalls für den ruhenden Verkehr, Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

4.3. Belange der Wirtschaft

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die Planung der ansässigen Firma Dürkopp Adler AG, ihren bestehenden Betrieb um eine Lager- und Produktionshalle zu erweitern, angestoßen. Diesem Vorhaben steht die momentane planungsrechtliche Ordnung des Gebietes, insbesondere hinsichtlich der Bauweise im GI (hier: offene Bauweise), entgegen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m zugelassen werden. Eine Befreiung von dieser Festsetzung im Sinne des § 31 BauGB würde die Grundzüge der Planung berühren und kann dementsprechend nicht erteilt werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund der Änderung der Bauweise besteht in der Größe der bestehenden Bestandsgebäude im Änderungsgebiet, welche die heute zulässige Länge teilweise deutlich überschreiten. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht weder dem Bestand noch den heutigen Ansprüchen der Nutzer des Gebiets.

Diesem Umstand wird durch die Änderung der Festsetzung der Bauweise von geschlossener Bauweise zu einer abweichenden Bauweise Rechnung getragen. In dieser sollen auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sein um der Nachfrage zu entsprechen.

4.4 Belange der Umwelt/ Belange von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Änderung der Bauweise wird keine hinzutretende Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB. Negative Auswirkungen auf Belange der Umwelt sowie Boden, Natur und Landschaft auf Grund der vorliegenden Änderung sind nicht zu erwarten.

4.5 Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Im Geltungsbereich befindet sich kein denkmalschutzwürdiges oder bereits unter Denkmalschutz stehendes Gebäude oder ein Naturdenkmal. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung bestehende Bebauung ist bereits an die umliegenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird zwar eine zusätzliche Bebauung ermöglicht und vorbereitet, jedoch sind aufgrund der geringfügigen Änderung des Planungsrechts keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der Gebietscharakter eines Gewerbe- und Industriegebietes spiegelt sich in der Architektur und dementsprechend auch im Ortsbild wieder. Durch den Umfang der geplanten Änderung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Auch wenn die bestehende Bebauung im Geltungsbereich der 3. Änderung größere Gebäudelängen als die nach momentan gültigem Planungsrecht zulässigen 50 m aufweist sind lediglich ebensolche beantragten Vorhaben bis maximal 50 m zulässig. Mit der geplanten Änderung der Bauweise von offener Bauweise zu abweichender Bauweise wird diese Beschränkung der maximalen Gebäudelänge aufgehoben. Planerisches Ziel dieser Festsetzung ist es, die Bauweise sowohl an den Bestand als auch an die heutigen Ansprüche der Nutzer des Gebiets anzupassen. Die Verträglichkeit der Änderung der Festsetzungen wird im nachfolgenden Verfahren geprüft.

4.8 Immissionsschutz

Negative Auswirkungen sind auf Grund der geplanten Änderung der Bauweise von offener Bauweise zu abweichender Bauweise nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes wird im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

5. Verfahren/ Kosten

5.1 Verfahren

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB. Da durch die vorliegende 3. Änderung Grundzüge der Planung berührt werden ist ein Regelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu vollziehen. Im Rahmen des Verfahrens sind dementsprechend eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB anzufertigen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 (1) BauGB.

5.2 Kosten

Der Bebauungsplan wird vom Bauamt der Stadt Bielefeld bearbeitet. Darüber hinausgehende Kosten entstehen für die Stadt Bielefeld voraussichtlich nicht.