

Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 11.09.2017, 51 - 3226

600.31 Bauamt, 11.09.2017, 51 - 3221

Drucksachen-Nr.

5369/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	12.10.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	17.10.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. U/16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg" für das Gebiet südlich der Ummelner Straße und westlich Bohlenweges
sowie 246. Flächennutzungsänderung ("Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg") im Parallelverfahren**

- Stadtbezirk Brackwerde -

**Aufstellungs- und Änderungsbeschluss
Beschluss zur Prüfdichte der Umweltprüfung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

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

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ für das Gebiet südlich der Ummelner Straße und westlich des Bohlenweges ist gemäß § 2 (1) BauGB aufzustellen. Für die genaue Grenze des Geltungsbereiches ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist in einem Teilbereich südlich der Ummelner Straße und westlich des Bohlenweges im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entsprechend der Anlage A zu ändern (246. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Der grundsätzliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage (Anlage D) festgelegt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) ist auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ (Anlage C) und der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) gemäß Anlage A durchzuführen.
5. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen des Bebauungsplanes und der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße/ Bohlenweg“) einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Die der Stadt Bielefeld durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Verkehrsfläche) zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes fallen nach derzeitigem Planungsstand nicht an, da ausschließlich die Festsetzung von privater Grundstücksfläche beabsichtigt ist. Kosten für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Errichtung der technischen Infrastruktur der Ver- und Entsorgungsmedien bzw. die Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Medien gehen zu Lasten des Projektträgers. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebsbezogene Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Zu 1.)

Hierzu ist der Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ für das Gebiet südlich der Ummelner Straße und westlich des Bohlenweges aufzustellen.

Zu 2.)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist für wesentliche Teilflächen des beabsichtigten Bebauungsplangebietes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern - 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“).

Zu 3.)

Für die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ und die 246. Flächennutzungsplanänderung („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen sind zu beschließen.

Hinweis: Der Beschluss negiert keine sich möglicherweise im Verfahren ergebenden weitergehenden Anforderungen an die Umweltprüfung.

Zu 4.) und 5.)

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung:

Anlass und Ziele der Planung

Die an der Bokelstraße im Ortsteil Ummeln ansässige Goldbeck GmbH beabsichtigen die Erweiterung ihrer Betriebsflächen um ca. 4 bis 5 ha; die heiler GmbH & Co.KG plant eine Erweiterung um etwa 3 bis 4 ha über den derzeit durch die kommunale verbindliche und vorbereitende Bauleitplanung definierten Bereich hinaus.

Sowohl die Goldbeck GmbH als auch die heiler GmbH & Co.KG erwarten in Zukunft eine weiterhin positive Auftragsentwicklung. Kurz- bis mittelfristig setzen daher beide Firmen auf einen Ausbau der Betätigungsfelder bzw. Produktionskapazitäten im Bereich ihrer Hauptsitze in Bielefeld-Ummeln.

Bei beiden Betrieben handelt es sich um deutschlandweit tätige Unternehmen, die ihren Stammsitz vor Ort an der Ummelner bzw. Bokelstraße haben.

Da an den jeweiligen Betriebsstandorten weder freie Siedlungsreserven für bauliche Ergänzungen im erforderlichen Umfang vorhanden sind, noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen können, ist eine Erweiterung der Betriebsareale erforderlich.

Mit der Erweiterung der Betriebsstandorte werden bauliche Ausweitungen im Bereich der Produktionsanlagen sowie Logistik- und Lagerflächen angestrebt.

Die vorhandenen Betriebsstandorte liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“. Umfangreiche Teile des bestehenden Betriebsareals der Firma Goldbeck liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes; sie befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB.

Die geplante Erweiterung überschreitet die Grenze des beplanten bzw. unbeplanten Innenbereichs und liegt somit im heutigen Außenbereich (§ 35 BauGB).

In diesem Zusammenhang macht die Stadt Bielefeld mit der Entsprechung des Antrages zur Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bokelstraße von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt- / Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterungsabsichten verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 sowie die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) in diesem Zusammenhang die Zielsetzung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8 a) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange der Wirtschaft ist die Stadt Bielefeld bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung der beiden Unternehmen zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

In diesem Zusammenhang hält die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange die Erweiterung der Betriebe und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für vertretbar.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen. Um – darüber hinausgehend – sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ sowie der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“).

Vor dem Hintergrund der oben genannten betrieblichen Standortanforderungen einerseits sowie fehlender Planungsalternativen andererseits kommt eine Standorterweiterung aus betrieblicher Sicht beider Unternehmen ausschließlich im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den vorhandenen Betriebsstandorten in Betracht.

Die westlich des Bohlenweges gelegenen Potenzialflächen erfüllen mit Ausnahme der planungsrechtlichen Voraussetzungen aus Sicht der Firma Goldbeck GmbH wie der heiler GmbH & Co.KG die betrieblichen, wie auch städtebaulichen Eignungskriterien, insbesondere hinsichtlich räumlicher Nähe sowie Flächengröße und Zuschnitt.

Vorhandene gewerbliche Reserveflächen des Flächennutzungs- bzw. Regionalplanes können diese Standortvoraussetzungen nicht bieten und kommen daher für Betriebserweiterungen der Goldbeck Gruppe bzw. der heiler GmbH & Co.KG am Standort in Bielefeld Ummeln nicht in Frage.

Anhand der in Anlage A sowie Anlage C ausführlich dargelegten Unternehmensbeschreibung wird deutlich, dass die beiden Betriebe über Jahrzehnte eine kontinuierliche Entwicklung am Standort in Ummeln auszeichnet und die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Unternehmen durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen gesichert werden kann.

Durch die unmittelbare Verknüpfung bestehender Betriebs- bzw. Produktionseinrichtungen im Bereich der vorhandenen Firmenareale mit den geplanten Produktionsanlagen am Erweiterungsstandort ergeben sich neben den betriebswirtschaftlichen Synergien im Rahmen der Integration der geplanten Betriebsabläufe in die bestehenden Strukturen insbesondere auch Reduzierungen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Durch die beabsichtigte bedarfsorientierte Standorterweiterung wird somit ein zentraler Belang sowohl des Bau- als auch des Umweltrechts – konkret der schonende Umgang mit Grund und Boden – erfüllt.

Örtliche Gegebenheiten und städtebauliche Situation

Der rd. 9,25 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 liegt im Ortsteil Ummeln, südöstlich der „Gütersloher Straße“ (B 61), südwestlich der „Ummelner Straße“ (L 791) rückwärtig der jüngeren betrieblichen Erweiterungen der Firma Goldbeck GmbH, östlich der Bokelstraße und südlich des Betriebsstandortes der Firma heiler GmbH & Co.KG.

Im Osten bildet der Bohlenweg die räumliche Grenze. Südlich wird das Plangebiet u. a. durch eine baumbestandene Parzelle begrenzt.

Nördlich und westlich des Plangebietes überwiegt in Richtung „Gütersloher Straße“ die gewerbliche Nutzung der dort ansässigen Firmen Goldbeck GmbH und heiler GmbH & Co.KG, die jeweils bis zur Bokelstraße reichen.

Nordöstlich des Plangebietes bzw. der Ummelner Straße befindet sich die Wohnsiedlung um die „Warburger Straße“. Südlich des Plangebietes befinden sich eine Aufforstungsfläche sowie die Wohnsiedlung an der Straße „Auf der Hart“, die durch eine baumbestandene Fläche vom geplanten Gewerbegebiet räumlich getrennt ist. Diese südöstlich gelegene baumbestandene Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16; auf Grund der bereits bestehenden Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan nicht jedoch im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 umfasst insbesondere das ca. 8,6 ha große vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flurstück 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln). Neben der genannten Nutzung befindet sich eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohn- und mehreren Wirtschaftsgebäuden auf dem Grundstück - Hofstelle „Wisbrocks Hof“ (Hagemann). Weiterhin bestehen auf dem Areal ein Reitplatz sowie eine Teichanlage. Insbesondere in westlicher Randlage sowie im Nahbereich der Hofstelle und darüber hinaus befinden sich Baumbestände, die jedoch keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweisen.

Neben dem betreffenden Flurstück 2110 (Flur 34, Gemarkung Ummeln) zählen darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 2109, 2145 und 2193 – alle Flur 34, Gemarkung Ummeln – zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16. Zum Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes zählen darüber hinaus Teilflächen des Flurstücks 2085 sowie des Bohlenweges (Flurstück 569). Im Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nördlich sowie südlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 nicht enthalten.

Planungsvorgaben

Der Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld" - weist das Plangebiet im westlichen Teil als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich – GIB“ aus. Lediglich der östliche Teil bis zum Bohlenweg ist als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt und wird teilweise durch einen „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) überlagert.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Eine südwestlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene kleinere Teilfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch eine im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene baumbestandene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits entsprechend dargestellt. Beide Teilflächen sind daher nicht Gegenstand der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes.

In diesem Zusammenhang erfordert die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. I/U 16 auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) soll daher eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche / Gewerbegebiet - GE“ erfolgen.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ erfolgen.

Überlagerung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 "Gewerbegebiet Bokelstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 "Gewerbegebiet Ummelner Straße/ Bohlenweg" überlagert südlich bzw. östlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“. Diese Überlagerung ist erforderlich, da eine Verbindung beider Plangebiete erfolgen soll, um den räumlichen Zusammenhang der vorhandenen baulichen Nutzungen zu den geplanten betrieblichen Erweiterungen sicherzustellen. Die im Bebauungsplan Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung im südlichen Randbereich des Geltungsbereichs sowie zur Aufwallung im Bereich der Ummelner Straße sollen

als Vorgabe für die festzusetzenden Randbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ übernommen werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/U 13 „Gewerbegebiet Bokelstraße“ im entsprechenden Geltungsbereich durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ ersetzt.

Umweltprüfung

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ und die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Untersuchungen werden die umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Vorabeteiligung (insbesondere die Abstimmung mit dem Umweltamt) im weiteren Verfahren ausgewertet. Auf dieser Grundlage wird der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung definiert.

Bezüglich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird auf die Anlage C der Beschlussvorlage verwiesen.

In einem Bebauungsplanverfahren, zu dem parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, kann die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für das übergeordnete Planungsverfahren Verwendung finden ("Abschichtung").

In diesem Zusammenhang ist mit Blick auf die 246. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Gewerbebestandort Ummelner Straße / Bohlenweg“) auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ zu verweisen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>246. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld "Erweiterung Gewerbestandort Ummelner Straße/ Bokelstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke • Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende (Vorentwurf)
B	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ -Vorentwurf- (Stand September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersichtsplan (ohne Maßstab) • Bestandsplan (ohne Maßstab) • Gestaltungsplan (ohne Maßstab) • Nutzungsplan, (ohne Maßstab) • Angabe der Rechtsgrundlagen • Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“ -Vorentwurf- (Stand September 2017)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
D	<p>Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umfang und Detaillierungsgrad (Prüfdichte) der Umweltprüfung