

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	04.06.2020	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	09.06.2020	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	18.06.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße, westlich der Straße Hellfeld und 247. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bielefeld Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

- Stadtbezirk Heepen -

**Beschluss über Stellungnahmen
Abschließender Beschluss zur 247. Änderung des Flächennutzungsplanes
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III/A**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung und 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten und für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Für die Stadt Bielefeld entstehen keine Kosten.

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

Aufstellungsbeschluss

BV Heepen, 12.10.2017, TOP 7; StEA, 17.10.2017, TOP 18.1; Drucksachen-Nr. 5430/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Heepen, 27.06.2019, TOP 6; StEA, 02.07.2019, TOP 22.1; Drucksachen-Nr. 8831/2014-2020

Beschlussvorschlag:

- Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A/ Punkt A.1 (Ifd. Nr. 1-19) wird gebilligt.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

2. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen werden gemäß Anlage A/ Punkt A.2 berücksichtigt (lfd. Nr. 5 = Behörde/TöB), zurückgewiesen (lfd. Nr. 7, 8 = Behörde/TöB) bzw. zur Kenntnis genommen (lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12 = Behörde/TöB).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A/ Punkt A.3 beschlossen.
4. Die 247. Änderung des Flächennutzungsplanes Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ für das Gebiet südlich der Vinner Straße, westlich der Straße Hellfeld wird mit der Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Nach Eingang der Genehmigung der 247. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wurde auf Initiative der Interkomm GmbH der Kommunen Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford eingeleitet. Die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens ist durch ein externes Planungsbüro erfolgt. Die Interkomm GmbH übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der zu erstellenden Fachgutachten und für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Begründung der einzelnen Beschlusspunkte:**zu 1.**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 20.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 im Bauamt eingesehen werden. Ergänzend fand am 28.11.2017 ein Unterrichts- und Erörterungstermin mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.11.2017 bis zum 27.12.2017.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 sowie der 247. FNP-Änderung weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden zudem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt und die Erarbeitung des Umweltberichts mit Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung sowie der erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Ebenso wurden der Erstellung der Entwürfe und des Umweltberichts die Ergebnisse der eingeholten Fachgutachten (Gewerbe- und Verkehrslärm, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzprüfung, Hydrogeologisches Gutachten) zugrunde gelegt.

zu 2./3.

Die Entwurfsbeschlüsse wurden vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.07.2019 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 27.06.2019 gefasst. Die Entwurfsöffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019 statt. Die o. g. Gutachten haben ebenso wie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2019 um Stellungnahme bis zum 04.12.2019 gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe der 247. FNP-Änderung sowie des Bebauungsplans Nr. III/A 17 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Hinweise vorgetragen, die ausreichende Berücksichtigung der jeweils im Verfahren vorgetragenen Anregungen/ Belange in den Planunterlagen bestätigt bzw. auf die zur frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Darüber hinaus wurde seitens des LWL-Archäologie eine Ergänzung bereits berücksichtigter Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern gefordert, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen, vorliegend aber nicht zu begründen sind und daher nicht aufgenommen werden sollen. Zudem hat der BUND Methodik und Ergebnisse der Artenschutzprüfung infrage gestellt, wiederholt die Kritik an der Standortentwicklung unter Bezugnahme auf die derzeitigen Festlegungen des Regionalplans (2004) angeführt und im Ergebnis gefordert, das Bauleitplanverfahren nicht fortzuführen. Wie bereits in den Planunterlagen dargelegt, steht die angestrebte Arrondierung des „GewerbePark OWL“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB. Es bestehen auch keine Zweifel an der Plausibilität und der sachgerechten Untersuchungen im Rahmen der Artenschutzfachlichen Untersuchungen – Untersuchungsumfang

und Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden und wurden seitens der Fachbehörde im Verfahren auch bestätigt.

Die von den verwaltungsinternen Fachabteilungen vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden, falls erforderlich, in die Planunterlagen aufgenommen oder betrafen Hinweise zur Umsetzung. Zum Teil wurde den vorgeschlagenen Anpassungen nicht gefolgt. Zusätzlich sind weitere redaktionelle Anpassungen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen worden. Die Vorgehensweise im Einzelnen ist aus Anlage A/ Punkt A.3 ersichtlich. Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben ausschließlich einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge hätten, sind hiermit nicht verbunden.

zu 4./5./6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 247. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend und den Bebauungsplan Nr. III/A 17 als Satzung zu beschließen und nach Genehmigung der 247. FNP-Änderung die Bauleitpläne öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Ziele / Inhalte der Planung

Die Städte Bad Salzuflen, Bielefeld und Herford entwickeln im Umfeld der Autobahn A 2 an der Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe gemeinsam das interkommunale Gewerbegebiet Ostwestfalen-Lippe („GewerbePark OWL“) in mehreren Bauabschnitten. Im zuletzt entwickelten Teilbereich am Standort Bielefeld-Hellfeld (s. Bebauungsplan Nr. III/A 14) ist nur noch eine rund 0,6 ha große Restfläche verfügbar. Mit Blick auf die weiterhin positive Entwicklung der regionalen Wirtschaft übersteigt die Nachfrage nach erschlossenen und überplanten gewerblichen Bauflächen in der Region das verfügbare Angebot weiterhin, so dass die Interkomm OWL GmbH die bedarfsgerechte Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebiets OWL am bereits erschlossenen und in Umsetzung befindlichen Standort „Hellfeld“ anstrebt. Hierzu wird die gewerbliche Entwicklung auf einer zwischenzeitlich verfügbaren, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet. Die vorliegende Erweiterungsplanung dient vor diesem Hintergrund unter Ausnutzung bestehender Infrastrukturen der weiteren Stärkung des interkommunalen Gewerbe- und Industriestandorts OWL und soll den westlichen Abschluss der gewerblich-industriellen Entwicklung am Standort Hellfeld bilden. Über die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs und der hiermit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hinaus liegen weitere wesentliche Ziele in der angemessenen Berücksichtigung nachbarlicher Belange (v. a. im Hinblick auf den Immissionsschutz) und in der Gewährleistung einer sinnvollen und vertretbaren Einbindung in den Landschaftsraum.

Aufgrund des engen räumlichen und sachlichen Zusammenhangs sowie der angestrebten Arrondierung des Gewerbegebiets „Hellfeld“ soll – soweit städtebaulich verträglich und sinnvoll – für die Erweiterungsfläche ein vergleichbarer Entwicklungsrahmen ermöglicht werden. Festgesetzt wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen und einer landschaftsbildverträglichen Höhenentwicklung der hinzukommenden Baukörper sowie zu Maßnahmen der Eingrünung zum Landschaftsraum.

Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 als separatem Teil der Begründung (s. Anlage E) dargestellt.

Die Fragestellungen bezüglich der durch die Planung verursachten Geräuschemissionen (Gewerbe und Straßenverkehr) sind gutachterlich geprüft worden (s. Anlage H, I). Im Ergebnis ist die vorbereitete Gewerbenutzung im Rahmen eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO mit ergänzenden Regelungen nach dem Abstandserlass NRW im Hinblick auf den Immissionsschutz grundsätzlich wohnverträglich umsetzbar. Das Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen nach § 50 BImSchG wird hinreichend berücksichtigt. Auch der hinzukommende Mehrverkehr führt an den umliegenden Immissionsorten nicht zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrslärms, eine neue Konfliktlage wird nicht ausgelöst. Schalltechnische Minderungsmaßnahmen sind bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms insgesamt nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist im Ergebnis des eingeholten Gutachtens eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten und somit Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insgesamt nicht zu erwarten (s. Anlage F). Artenschutzspezifische Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung des vollständigen Ausgleichs der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell. In den Berechnungen wurde auch die Inanspruchnahme der vorliegend schutzwürdigen Böden berücksichtigt. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll auf Flächen außerhalb des

Plangebiets (externe Kompensationsfläche am Vogelbach und städtische Sammelkompensationsfläche im Bereich Schelphof) vollständig gedeckt werden.

Nach den Ergebnissen des Hydrogeologischen Gutachtens war für drei im westlichen Abstrom des Plangebiets liegende Hausbrunnen eine hydrochemische Beeinträchtigung zunächst nicht auszuschließen (s. Anlage J). Parallel zum Planverfahren ist die ggf. mögliche Betroffenheit dieser Brunnen überprüft worden. Im Ergebnis verfügen die betroffenen Eigentümer der noch verbliebenen zwei Brunnen bereits über einen Trinkwasseranschluss, der dritte Brunnen existiert nicht mehr. Diesbezügliche Konflikte infolge der vorliegenden Bauleitplanung werden insofern nicht verursacht.

Hinsichtlich der Umsetzbarkeit von weiteren Maßnahmen im Hinblick auf die politisch beschlossenen gesamtstädtischen Ziele zu Klimaschutz und Klimaanpassung haben Gespräche zwischen der Interkomm GmbH, der WEGE und dem Umweltamt stattgefunden. Da die mit pauschalen Regelungen im Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen ohne Kenntnisse über künftige Betriebe und deren spezifischen Anforderungen nicht hinreichend abzuwägen sind, waren alternative Lösungsmöglichkeiten zu erörtern. Im Ergebnis verpflichtet sich die Interkomm GmbH gegenüber der Stadt Bielefeld die Umsetzung weitergehender Maßnahmen im Zuge der Veräußerung der Gewerbegrundstücke verbindlich vorzugeben – mindestens eine den Klimaschutz und/oder die Klimaanpassung unterstützende Maßnahme (EnEV minus 30 %, Photovoltaik, Gründach oder Geothermie) ist zwingend zu realisieren.

Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

247. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

- A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- A.3 Änderungs-/ Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

(Planungsstand: Satzung, Juni 2020)

B

247. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

(Planungsstand: Abschließender Beschluss, Juni 2020)

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

- Übersichtspläne
- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Hinweise

(Planungsstand: Satzung, Juni 2020)

D**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

- Begründung

(Planungsstand: Satzung, Juni 2020)

E**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

- Umweltbericht

(Planungsstand: Satzung, April 2020)

F**Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“ der Stadt Bielefeld**

NZO GmbH, Bielefeld, Juni 2018

G**Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld“: Ergänzende Untersuchungen**

Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, 19.02.2019

H**Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“**

AKUS GmbH, Bielefeld, 07.02.2018

I**Schalltechnische Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Teilabschnitt Bielefeld „Hellfeld-West“; hier: Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen**

AKUS GmbH, Bielefeld, 05.03.2019

J

Hydrogeologisches Gutachten zum B-Plan Nr. III/A 17 Interkommunales Gewerbegebiet OWL in Bielefeld

Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme (BGU), Bielefeld, 24.07.2018