

600.42, 12.01.2023, -5735, Rose

Mitteilung des Bauamtes

zur Sitzung: Bezirksvertretung Jöllenbeck

öffentlich / nicht öffentlich

am 19.01.2023

Anlass:

Informationen zum Neubau des Schlachtbetriebes der Fleischerei Beier auf der Delius-Erweiterungsfläche (Gemeinsamer Antrag der Fraktionen und Einzelvertreter v. 11.08.2022)

Im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung Jöllenbeck am 25.08.2022 wurde folgender einstimmiger Beschluss gefasst (vgl. Drucksachen-Nr. 4456/2020-2025):

„Die Verwaltung wird aufgefordert, alles Erdenkliche zu unternehmen, damit der Neubau des Schlachtbetriebes der Fleischerei Beier auf der Delius-Erweiterungsfläche kurzfristig realisiert werden kann.“

Stellungnahme:

Um zunächst die wesentlichen abwägungsrelevanten Belange für die Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Flächennutzungsplan-Änderung) zu ermitteln, wurde durch das Bauamt eine Vorabeteiligung einzelner Fachämter durchgeführt. Die vorgetragenen wesentlichen Voreinschätzungen der Fachämter werden nachstehend zusammengefasst mitgeteilt.

Örtliche Gegebenheiten

Die Fläche wird gegenwärtig überwiegend ackerbaulich genutzt. Nördlich schließt die Fläche mit einem begrünten Fuß- und Radweg im Übergang zu einem produzierenden Gewerbebetrieb ab. Im Osten grenzen der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bielefeld, Löschabteilung Jöllenbeck, sowie Wohnhäuser entlang des Wörheider Wegs an. Im Süden verläuft das bewaldete Moorbachtal mit dem Moorbach als Fließgewässer. Im Westen wird der Bereich durch die Deliusstraße begrenzt. In diesem Bereich befinden sich auf dem Vorhabengrundstück ein Regenrückhaltebecken sowie zugehörige Kanaltrassen und -schächte.

Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan(-Entwurf) legt nordöstlich zum Teil einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ sowie im Übrigen einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ fest, der mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird der Bereich in Orientierung an der tatsächlichen Nutzung und den Festsetzungen im Landschaftsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich schließt eine Darstellung als „Flächen für Wald“ an.

Im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt es sich bei der Fläche um Außenbereich, sodass jegliche Vorhaben nach § 35 BauGB zu bewerten sind.

Aufgrund seiner Lage im Außenbereich wird der gefragte Bereich derzeit von den Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Bielefeld-West erfasst. Darin wird das Entwicklungsziel „Erhalt und Regeneration der Landschaft“ formuliert. Im Zielkonzept Naturschutz wird die betroffene Fläche als Landschaftsraum mit mittlerer Naturschutzfunktion eingestuft.

Das angrenzende Moorbachtal ist auf Grund des naturnahen Fließgewässers, der Feuchtbrachen und des Waldbestandes als schutzwürdiges Biotop kartiert und nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Planungsrechtliche Bewertung

Ein Schlachtbetrieb mit einer Verarbeitung von bis zu weniger als vier Tonnen Lebendgewicht pro Tag ist infolge zu erwartender Emissionen regelmäßig als störender Gewerbebetrieb einzustufen. Im Gegensatz zu beispielsweise landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieben sind Schlachtbetriebe nicht im Außenbereich privilegiert. Weiter kann der Schlachtbetrieb auf der konkreten Fläche nicht als sonstiges Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, da das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes widerspricht und darüber hinaus geeignet ist, u. a. hinsichtlich der Lärm- und Geruchsimmissionen, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Stattdessen ist ein entsprechender Schlachtbetrieb regelmäßig in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zuzulassen.

Im Ergebnis **besteht zur Realisierung des Vorhabens ein Planerfordernis.**

Vorprüfung Bauleitplanverfahren

Da die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wäre mit der Bezirksregierung Detmold zu erörtern, unter welchen Voraussetzungen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben sein kann. Bei einer Übereinkunft wären dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung und Änderung der vorgenannten Bauleitpläne grundsätzlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Um zunächst die wesentlichen abwägungsrelevanten Belange zu ermitteln, hat das Bauamt eine Vorabeteiligung einzelner Fachämter durchgeführt. Die vorgetragenen wesentlichen Bedenken der Fachämter werden nachstehend zusammengefasst mitgeteilt.

Eine Erschließung über die Deliusstraße scheidet nach derzeitigem Kenntnisstand aus, da das dort vorhandene Regenrückhaltebecken nach Auskunft des **Umweltbetriebs** nicht durch eine Erschließungsstraße überbaut werden darf. Die verbleibende Fläche nördlich des Regenrückhaltebeckens muss Abstände zum Becken wahren und ist zusammen mit dem dort zu sichernden, vorhandenen Fuß-/Radweg voraussichtlich zu schmal für einen Straßen- bzw. Zufahrtsausbau. Gleiches gilt für den südlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens, der neben den technisch bedingten Abständen zum Regenrückhaltebecken zusätzliche Abstände zum Waldbestand und dem geschützten Biotop einhalten muss.

Vor diesem Hintergrund kann eine Erschließung der Vorhabenfläche voraussichtlich nur über den Wörheider Weg erfolgen. Nach erster Einschätzung bestehen – vorbehaltlich einer entsprechenden Untersuchung – Bedenken, dass eine Verträglichkeit des gewerblichen Verkehrs durch das dort vorhandene Wohngebiet gutachterlich nachgewiesen werden kann.

Darüber hinaus hat das **Umweltamt** u. a. vorgetragen, dass eine Bebauung der Grün-/Freifläche zwischen der Deliusstraße und dem Wörheider Weg klimatisch kritisch gesehen wird, da es sich um eine Fläche mit einem Schutzbedarf der 1. Priorität handelt. Aufgrund der intensiven nächtlichen Kaltluftproduktion sowie der Kaltluftabflüsse bzw. -speisung in die Kaltluftleitbahn des Moorbachtales ist die Grün-/Freifläche aus Sicht des Umweltamtes als solche zu sichern. Jegliche Bebauung der Fläche wird aufgrund der intensiven Kaltluftprozesse und damit einhergehender bioklimatischer Vorteile innerhalb des Siedlungsbestandes durch das Umweltamt abgelehnt.

Ebenso bestehen aus Sicht der Grünplanung und des Naturschutzes grundsätzliche Bedenken gegenüber einer künftigen Bebauung der Fläche.

Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass von dieser Seite zum jetzigen Zeitpunkt keine immissionsschutzrechtliche Einschätzung erfolgen kann. Das Umweltamt als untere Immissionsschutzbehörde beurteilt die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen eines Vorhabens in der Regel auf der Grundlage entsprechender Gutachten, die in diesem Fall zur Klärung der Machbarkeit im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung frühzeitig vorzulegen wären.

Im Ergebnis ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbar, dass insbesondere **aufgrund der Belange der Landschaftspflege und des Verkehrs eine Einleitung der förmlichen Bauleitplanverfahren nicht empfohlen werden kann.**

gez. Steinriede

Vorläufiges Luftbild (2022) mit ALKIS und Markierung der Vorhabenfläche:

