

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	09.03.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	30.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, südlich der Autobahn 33, westlich des Tüterbachs und nördlich der Kasseler Straße sowie 235. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“ im Parallelverfahren
- Stadtbezirk Brackwede –
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan
Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 600 €. Die Erhöhung des Finanzbedarfs für die Unterhaltung des Ausbaus des Pivitsweges (Straße und Beleuchtung) beträgt ca. 6.000 €.

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

Regionalplanänderungsverfahren

BV-Brackwede 27.02.2014, TOP 8; StEA, 18.03.2014, TOP 21.1; Rat, 20.03.2014, TOP 18; Drucks.-Nr. 6996/2009-2014

Aufstellungsbeschluss

BV-Brackwede 18.06.2015, TOP 9 (Ö); StEA, 23.06.2015, TOP 18.1 (Ö), Drucks.-Nr. 1599/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV-Brackwede 20.08.2020, TOP 9 (Ö); StEA, 01.09.2020, TOP 19.2 (Ö), Drucks.-Nr. 11203/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß **Anlage B1** wird gebilligt.
2. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit unter der lfd. Nr. 1 wird gemäß **Anlage B2 Punkt 1** teilweise berücksichtigt.
3. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter den lfd. Nr. 2, 3, 4, 5 werden gemäß **Anlage B2 Punkt 1** und **Anlage B3 Punkt 1** zurückgewiesen.
4. Die Stellungnahmen des Umweltamts (lfd. Nr. 1.4), der Unteren Denkmalschutzbehörde (lfd. Nr. 1.16), des Polizeipräsidiums Bielefelds (lfd. Nr. 2.1 b), des Landesbetriebs Straßenbau NRW Regionalniederlassung (lfd. Nr. 2.3), der Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 (lfd. Nr. 2.7), der Deutschen Telekom Technik GmbH TI NL Nordwest PTI 13 (lfd. Nr. 2.10), der Westnetz GmbH (lfd. Nr. 2.15), der PLEdoc GmbH (lfd. Nr. 2.16), der GASCADE Gastransport GmbH (lfd. Nr. 2.17), der Amprion GmbH (lfd. Nr. 2.22), der Industrie- und Handelskammer (lfd. Nr. 2.23), des LWL-Archäologie für Westfalen (lfd. Nr. 2.30), des Geologischen Dienstes NRW (lfd. Nr. 2.31) zum Entwurf werden gemäß **Anlage B2 Punkt 2** und **Anlage B3 Punkt 2** teilweise berücksichtigt.
5. Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer NRW (lfd. Nr. 2.9), der Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 2.12), des Landesbüros der Naturschutzverbände - BUND (lfd. Nr. 2.37), des Landesbüros der Naturschutzverbände – LNU e.V. (lfd. Nr. 2.37) werden gemäß **Anlage B2 Punkt 2** und **Anlage B3 Punkt 2** zurückgewiesen.
6. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zum Nutzungsplan, zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage B2** beschlossen.
7. Der Bebauungsplan Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, südlich der Autobahn 33, westlich des Tüterbachs und nördlich der Kasseler Straße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
8. Gleichzeitig wird die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung abschließend beschlossen.
9. Nach Eingang der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist diese gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung sind gemäß §§ 6 (5) und 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich vom Bauamt der Stadt Bielefeld begleitet. Die vertraglichen Regelungen erfolgen über den sogenannten Dreiecksvertrag. Der Stadt Bielefeld entstehen für die Planung oder erforderliche Gutachten keine Kosten. Diese werden vom Investor getragen, die Unterlagen durch externe Fachbüros erarbeitet. Die erforderlichen Erschließungskosten sowie alle naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Folgekosten werden ebenfalls von Investor bzw. vom späteren Projektträger getragen.

Zwischen Straßen.NRW und der Stadt Bielefeld wird eine Kostenübernahmeerklärung abgestimmt und geschlossen, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Straßenumbau und des Knotenpunktes der Gütersloher Straße erfolgt.

Für die Unterhaltung der im Plangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 600 €.

Die Erhöhung des Finanzbedarfs für die Unterhaltung des Ausbaus des Pivitsweges (Straße und Beleuchtung) beträgt ca. 6.000 €. Erhöhte Unterhaltungskosten für die Gütersloher Straße entstehen der Stadt Bielefeld nicht.

Bielefelder Baulandstrategie:

Gemäß politischer Beschlusslage (Rat der Stadt Bielefeld: 11.07.2019, vgl. Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020) fällt die Planung, die dem Bebauungsplan Nr. I/U 15 zugrunde liegt, nicht unter die Regelungen der Bielefelder Baulandstrategie, da der Aufstellungsbeschluss vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 23.06.2015 und damit bereits vor dem vorgenannten Ratsbeschluss gefasst wurde.

Begründung der einzelnen Beschlussvorschläge:

Zu 1.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede – gefasst. Darüber hinaus erfolgte der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wie folgt durchgeführt: Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst voraussichtlicher Auswirkungen konnten vom 10.08.2015 bis einschließlich 28.08.2015 in der Bauberatung des Bauamtes und nachrichtlich auch im Internet eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger zu der Planung – Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung – erfolgte am 19.08.2015 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede, Germanenstr. 22, 33647 Bielefeld. Im Rahmen der Erörterungsveranstaltung wurden verschiedene Fragen zur künftigen Nutzung, Bebauung sowie zum Immissions-, Natur-, Landschafts- und Wasserschutz gestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 28.09.2015 bis 09.11.2015 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen schriftliche Stellungnahmen ein. Die Übersicht über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sind in der **Anlage B1** einsehbar. Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und, soweit vertretbar, im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Die Stellungnahmen und Anregungen der Fachämter wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Planunterlagen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden entsprechend angepasst.

Zu 2./3./4./5.)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 20.08.2020 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung – vom 20.11. bis zum 21.12.2020 und vom 21.05. bis zum

21.06.2021 – des Bebauungsplanentwurfes sind abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage (teilweise) stattgegeben werden soll bzw. die zurückgewiesen werden sollen.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage B2 und B3** zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere Stellungnahmen zu Verkehrsimmissionen und Schallreflexion, Gewerbelärm, Blendeinwirkungen durch an- und abfahrende Kfz-Verkehre, zur Standortwahl, zum Verkehrsfluss, zur Verkehrssicherheit des Radweges, zur Regenrückhaltung, zu klimatischen Bedingungen, zum Orts- und Landschaftsbild Ummeln, zur Tier- und Pflanzenwelt der unmittelbaren und angrenzenden Flächen, zur Flächenversiegelung, zum Wasserschutzgebiet, zum Wasserhaushalt sowie zu naturnahen und ökologischen Festsetzungen abgegeben.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur Alternativenprüfung und Standortwahl, zum Landschaftsplan, zu Ausgleichsflächen, zu CEF-/ Ausgleichsmaßnahmen, zur Etablierung einer Schwarzbrache, zu Festsetzungen von Maßnahmenflächen, Pflanzflächen und artenschutzrechtlichen Belangen, zur Befreiung und Fällung der Ahornallee, zur Biodiversität, zu Flora und Fauna, zum Eingriff in die Freiraumfunktionen, zum Mikroklima, zu bestehenden Freiraumbeziehungen und Ökosystemnetzwerken, zu festgesetzten Pflanzenarten, zu Regenklär- und Regenrückhaltebecken, zum Grundwasserhaushalt, zum Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz, zur Vorreinigung von Niederschlagswasser, zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Tüterbach, zur Löschwasserrückhaltung/-beseitigung, zur Abwasserbeseitigung, zur Versiegelung des Bodens, zur flächensparenden Bauweise, zur Festsetzung von Dachbegrünung und Solaranlagen, zum Wegebau, zu Stellplatzflächen, zur verkehrlichen Erschließung über den Pivitsweg, zur Leistungsfähigkeit und Kosten des geplanten Knotenpunkts, zu Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes, zu Sichtfeldern, zur Lichtsignalanlage, zum Bau der B61n (Umgehung Ummeln) und Umbau der B61, zum gemischten Fuß- und Radweg westlich des Waldmantels, zur Energieversorgung, zur Umlegung der 10 kV Leitung, zur Raumwärmeversorgung, zur im Plangebiet befindlichen Erdgashochdruckleitung, zu Bodendenkmälern, zur Planungshoheit sowie zu den Terminierungen der Sitzungen vorgetragen.

Die Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken wurden gemäß Anlage B2 und B3 abgewogen und in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. dort berücksichtigt.

Zu 6.)

Die von der Verwaltung in der **Anlage B2 Punkt 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Im Wesentlichen betreffen diese Änderungen den Verlauf der Gasleitung, Anpassung der Verkehrsflächen (Pivitsweg/Knotenpunkt), Vorhalteflächen Radschnellweg (Verlagerung der Pflanzfläche 1), Ergänzungen zur Untergrundabdichtung der RRB/RKB, Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, Flachdachbegrünung und PV-Anlagen sowie die Ergänzung zu Genehmigungs- und Verbotsbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung.

Der Nutzungsplan, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Plankarte sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. I / U 15 wurden entsprechend angepasst.

Zu 7./8./9.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, südlich der Autobahn 33, westlich des Tüterbachs und nördlich der Kasseler Straße mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Parallel hierzu empfiehlt die Verwaltung die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“ laut Änderungsplan und Begründung zu beschließen und die Erteilung der Genehmigung ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:**Anlass und Ziele der Planung**

Um im Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt der Investor eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Der heutige Betriebsstandort wurde bereits aus- und umgebaut und verfügt faktisch über keine weiteren Erweiterungskapazitäten. Auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen - unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – betriebliche Erweiterungen an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren. Die vorliegende Bauleitplanung soll auf der Basis maßgebender Regelwerke wie u. a. dem Baugesetzbuch (BauGB) allgemeines Planungsrecht schaffen, um einerseits die aus wirtschaftlichen Gründen zukünftig notwendigen Erweiterungen des Betriebes zu ermöglichen. Andererseits sind hierbei insbesondere auch die Anforderungen des Umfelds zwingend zu berücksichtigen, u. a. im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und relevante Umweltbelange.

Übergeordnetes Planungsziel ist in diesem Zusammenhang die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Soweit die bislang erkennbaren Anforderungen des Investors städtebaulich vertretbar sind, sollen diese dem Bebauungsplankonzept mit zugrunde gelegt werden.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über den Pivitsweg, welcher im entsprechenden Maß ausgebaut werden muss. In Folge der Lage dieser Zuwegung bleibt das Plangebiet in zwei Teilflächen geteilt. Die Gebäudekörper sollen in abweichender Bauweise innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Durch die Planung wird eine bislang weitgehend als Ackerfläche genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit Blick auf örtliche Rahmenbedingungen und Planinhalte sind daher grünordnerische Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB geboten, um den durchgeführten Eingriff innerhalb des Plangebietes in den Landschafts- und Naherholungsraum auszugleichen.

Umweltprüfung

Der durch die Umsetzung der örtlichen Planungen ermittelte Kompensationsflächenbedarf in Höhe von 21.390 m², der nicht innerhalb der Planflächen beglichen werden kann, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld anteilig südlich der Karl-Triebold-Straße im Bereich der Reiherbachaue verortet. Dort werden 2 ha Fläche als funktionserhaltende Maßnahme für den Kiebitz gesichert, die multifunktional auch für die vorhabenbedingten Eingriffe in

den Naturhaushalt herangezogen werden. Für die Herleitung der anrechenbaren Flächengröße wird von der Herrichtung einer „Schwarzbrache“ ausgegangen. Diese ist in Anlehnung an das Bewertungssystem „Bielefelder Modell“ zu 50 % anrechenbar.

Der darüber hinaus noch verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 11.390 m² wird auf Flächen im Eigentum des Investors an der Kasseler Straße abgedeckt. Die heute als Acker genutzte Fläche (Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurst. 1814 tlw.) wird zur Arrondierung des angrenzenden Waldbestands durch einen standortgerechten Laubwald mit Waldmantel aufgeforstet.

In der Summe sind die beiden Maßnahmen in Ergänzung zu den Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereichs dazu geeignet, den gesetzlichen Kompensationserfordernissen nachzukommen.

Weitere Maßnahmendetails im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes und zur Sicherung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden über einen Folgekostenvertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Raum bestehenden Vorbelastungen, der für die einzelnen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der genannten Kompensation- und CEF-Maßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen so reduziert bzw. ausgeglichen werden können, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird es daher auch unter Einbezug von kumulativen Auswirkungen zu keinen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen kommen, die zu einer Unzulässigkeit der vorliegenden Planvorhaben führen werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

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

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A

235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld

„Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

Stand: Feststellungsbeschluss – Januar 2023

B1

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß der §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren / Übersicht: Wesentliche Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Stand: Entwurf; Juni 2020

B2

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Nutzungsplan Satzung (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss

Stand: Satzung; Juni 2022

B3

Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“

- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Nutzungsplan Satzung (Verkleinerung)
- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Stand: Satzung; Juni 2022

C**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Nutzungsplan Satzung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Stand: Satzung; Januar 2023

D**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"**

- Begründung

Stand: Satzung, Januar 2023

E**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"****235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“**

- Umweltprüfung / Umweltbericht

Stand: Satzungs- / Feststellungsbeschluss, September 2022

F**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"****235. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße“**

- Artenschutzbeitrag

Stand: Juni 2020