

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	04.12.2008	öffentlich
<b>Bezirksvertretung Senne - nachrichtlich</b>	04.12.2008	öffentlich
<b>Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss</b>	09.12.2008	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.12.2008	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/U12 "Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße" gemäß § 12 Abs. 3 a Baugesetzbuch für das Gebiet Zinnstraße im Norden, Eisenstraße im Nordosten, südöstliche Grenze des Flurstückes 674 im Südosten, geplante Trasse der A 33 im Südwesten, Gemarkung Quelle, Flur 2 und 37 sowie 184. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen an der Eisenstraße" im Parallelverfahren § 8 (3) BauGB

- Stadtbezirk Brackwede -  
 Beschluss über Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss – Bebauungsplan  
 Abschließender Beschluss – 184. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

BV Brackwede 02.12.04, TOP 13; UStA 14.12.04, TOP 10; Drucksachen-Nr. 263  
 BV Brackwede 07.04.05, TOP 14 ; UStA 19.04.05, TOP 9; Drucksachen-Nr. 842  
 BV Brackwede 21.02.08, TOP 14; UStA 26.02.08, TOP 17; Drucksachen-Nr. 4780

### Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wird gemäß Vorlage teilweise stattgegeben.
2. Die Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf von
  - der Bezirksregierung Detmold
  - der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
 werden gemäß Vorlage zurückgewiesen.
3. Der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf von
  - dem LWL-Archäologie für Westfalen
 wird gemäß Vorlage stattgegeben.
4. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/ U 12 „Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße“ werden beschlossen.

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/U 12 „Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße“ für das Gebiet Zinnstraße im Norden, Eisenstraße im Nordosten, südöstliche Grenze des Flurstückes 674 im Südosten, geplante Trasse der A 33 im Südwesten, Gemarkung Quelle, Flur 2 und 37 wird mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.
6. Gleichzeitig wird die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen an der Eisenstraße“ im Parallelverfahren laut Änderungsplan und Begründung einschließlich des Umweltberichtes beschlossen.
7. Nach Eingang der Genehmigung der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen an der Eisenstraße“ ist diese gemäß § 6 (5) BauGB und der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Bauleitpläne sind zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten. Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag**

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.12.2004 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 02.12.2004 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die weitere gewerbliche Entwicklung der bislang baulich nicht genutzten Grundstücksflächen südwestlich der Eisenstraße durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 09.12.2004 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen zu schaffen.

Die Fa. Goldbeck, als Investorin unterhält an dem Standort ein Fertigungswerk, in dem Fassaden-, Türen und Fensterelemente aus Aluminium und Stahl hergestellt und verarbeitet werden. Hierbei handelt es sich um den ursprünglichen Kernbetrieb der Firma. Es ist aus gesamtunternehmerischen Gründen notwendig, den Standort und damit die Kapazitäten des Werkes auszubauen, um den Erhalt dieses Produktionsstandortes langfristig zu sichern. Hierzu soll die bestehende Fertigungshalle um ca. 5.000m<sup>2</sup> erweitert werden. Ein erster Bauabschnitt wurde zwischenzeitlich bereits realisiert. Aus Gründen des Betriebsablaufes ist eine Erweiterung nach Süden zwingend notwendig. Ebenso sollen zusätzliche Stellplatzflächen und betriebsinterne Erschließungsflächen geschaffen werden. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB ermöglicht werden soll. Durch die Investorin, die Fa. Goldbeck, wurde ein Planungsbüro beauftragt, das die städtebaulichen Planungen erarbeitet. Weiterhin wurden verschiedene Fachgutachter beauftragt. Kosten hierfür entstehen für die Stadt Bielefeld nicht.

Da der wirksame Flächennutzungsplan lediglich für die bereits baulich genutzten Bereiche entlang der Eisenstraße „Gewerbliche Baufläche“ darstellt, soll dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (siehe Anlage A der Vorlage). Zugleich soll eine bislang im Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ nördlich des Bebauungsplangebietes, die bislang nicht aktiviert wurde, zu Gunsten einer Freiflächendarstellung aufgegeben werden.

Die Bezirksvertretung Brackwede sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 07.04.2005 bzw. 19.04.2005 den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I / U12 „Gewerbegebiet Eisenstraße-Zinnstraße“ und für die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen an der Eisenstraße“ im Parallelverfahren gefasst. Weiterhin wurde auf Grundlage der Ergebnisse des durchgeführten Scoping-Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

Der auf dieser Grundlage erarbeitete Umweltbericht ist als Anlage D dieser Vorlage beigelegt. Die Unterlagen über die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 09.05.2005 bis zum 13.05.2005 beim Bauamt der Stadt Bielefeld und beim Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.05.2005 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede durchgeführt.

Dabei wurden von der Verwaltung und von den beauftragten Planungsbüros die Allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung dargelegt sowie die Fragen der Bürgerinnen und Bürger beantwortet. Die wesentlichen Inhalte der Anregungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Vorlage dargelegt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung, deren Begründungen und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet. Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes sind

zwar erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erwarten, diese werden jedoch durch geeignete Einzelmaßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß verringert. Der ermittelte Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangebietes realisiert werden. Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem sensiblen Landschaftsraum wurde zudem bei der Kompensationsflächenermittlung ein entsprechender Aufschlag von 20% berücksichtigt.

Gegenüber der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zum Aufstellungsbeschluss wurden kleinere Änderungen vorgenommen. Diese betreffen die Anpassung an den mittlerweile konkretisierten Verlauf der Trasse der A 33 und den Wegfall der optionalen Erweiterungsfläche für Gewerbe im Norden.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 26.02.2008 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 21.02.2008 den Entwurfsbeschluss für beide Bauleitplanverfahren gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der 184. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 11.04.2008 bis einschließlich 13.05.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen einzelne Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern, einzelne von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis ist nunmehr zu beschließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ist nunmehr als Satzung zu beschließen; ebenso ist die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Änderungsplan und Begründung einschließlich des Umweltberichtes abschließend zu beschließen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Übersicht Anlage A, B, C, D, E der Beschlussvorlage

**A****Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren**

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- B-Plan-Entwurf, Gestaltungsplan
- Auswertung der Beteiligungsverfahren
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

**B****184. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Erweiterung von Gewerblichen Bauflächen an der Eisenstraße“

**C****Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I / U 12****"Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße" – Satzungsfassung**

- B-Plan-Satzungsfassung, Nutzungsplan
- B-Plan-Satzungsfassung, Gestaltungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Begründung

**D****Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I / U 12**

**"Gewerbegebiet Eisenstraße - Zinnstraße"**

**E****Vorhaben- und Erschließungsplan**

- Grundrisse
- Ansichten