

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Heepen</b>	24.11.2011	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	06.12.2011	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/ O 12 "Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2" für das Gebiet nordwestlich der Straße Zu den Teichen, östlich des Ostrings und westlich der Ludwig-Erhard-Allee gemäß § 13a BauGB  
- Stadtbezirk Heepen -**

### Entwurfsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Heepen 05.05.2011, TOP 8 und StEA 17.05.2011, TOP 19.2, Drucks.-Nr. 2335/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 17.05.2011 im Westen um 1,50 m erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1.000 verbindlich.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße - Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ wird für das Gebiet nordwestlich der Straße Zu den Teichen, östlich des Ostrings und westlich der Ludwig-Erhard-Allee mit dem Text und der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf und der Begründung einzuholen.
5. Die Information der Verwaltung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung wird gemäß § 13a BauGB (Berichtigung Nr. 8 / 2011 „Gewerbliche Entwicklung westlich der Ludwig-Erhardt-Allee“) zur Kenntnis genommen.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
--	--

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich für die Stadt Bielefeld nach heutigem Kenntnisstand Kosten durch den Erwerb von Grundstücksflächen und für die Erweiterung und Anlage des öffentlichen Grünzuges. Bei der Stadt verbleiben jedoch Mehreinnahmen durch den Verkauf der zukünftigen gewerblichen Bauflächen. Nach heutigem Kenntnisstand sind von der Bauleitplanung keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum betroffen.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Planungsmaßnahme. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Die geplante Verlegung des Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll zu Lasten des Investors gehen. (Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag).

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2011 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 05.05.2011 den Beschluss gefasst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsbedarf eines vorhandenen Gewerbebetriebes zu schaffen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2011. Da eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 (1) BauGB nicht stattfinden sollte, wurde der Öffentlichkeit vom 06. bis 27.6.2011 die Möglichkeit gegeben, sich über die auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zu äußern. Ebenso ging eine Äußerung von Bürgern und Bürgerinnen ein.

Aufgrund konkretisierter Planungen des ansässigen Unternehmens ist es aus brandschutztechnischen Gründen notwendig eine Feuerwehrumfahrt um den Erweiterungsbau vorzusehen. Hierdurch ergibt sich für das Vorhaben ein geringfügig erhöhter Flächenbedarf. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll daher gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um ca. 1,5m in westlicher Richtung erweitert werden.

#### Rechtsgrundlagen

Der seit 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. III / O 12 setzt für den betreffenden Planbereich zum Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie Gewerbegebiet fest. Die als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sind zusätzlich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die im Plangebiet angestrebte Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes bzw. Grünfläche erforderlich. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Berichtigung 8/2011 „Gewerbliche Bauflächen westlich der Ludwig-Erhard-Allee“).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt zum Teil innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld, der für die betroffenen Flächen das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“ festsetzt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet geändert. Im Rahmen der Planungen für die Betriebserweiterung ergab sich die Notwendigkeit einer Feuerwehrumfahrt. Aus diesem Grund hat sich die Plangebietsgrenze im Westen um 1,50 m verschoben und der Geltungsbereich wurde geringfügig vergrößert. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,65 ha.

Die nördlichen Teilflächen des Änderungsbereiches werden derzeit bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb verfügt über eine Zufahrt von der Ludwig-Erhard-Allee aus. Die betriebseigene Stellplatzanlage sowie die Anlieferbereiche des Betriebes sind zur Erschließungsstraße hin orientiert. Teile des Betriebes sind in zweigeschossiger Bauweise errichtet.

Die übrigen Teilflächen des Gebietes stellen sich als öffentliche bzw. private Grünfläche dar. Durch den Grünbereich verläuft ein Fuß- und Radweg, der ausgehend von der Ludwig-Erhard-Allee in Richtung Ostring führt.

Nördlich und südlich grenzen gewerblich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Teile des Gewerbegebietes sind baulich bislang nicht genutzt.

### Planungsziele

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ ist erforderlich um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes sicherzustellen. Dieser hat aktuell sein Betriebsgrundstück im Rahmen der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgeschöpft. Für den Betrieb besteht ein aktueller Erweiterungsbedarf für die Produktion sowie für betriebliche Verwaltungseinrichtungen, da die Produktion am Standort ausgebaut und neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen.

Um die Erweiterung gewährleisten zu können, ist beabsichtigt, eine Teilfläche des westlich angrenzenden öffentlichen Grünzuges in Gewerbefläche umzuwandeln.

Um den Verlust öffentlicher Grünfläche zu kompensieren, soll eine bislang baulich nicht genutzte Teilfläche des Gewerbegebietes planungsrechtlich in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden.

In einem städtebaulichen Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein wird, werden Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (gem. Punkt 6.1 des Artenschutzgutachtens Anlage D) geregelt.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht Anlage der Beschlussvorlage**

<b>A</b>	<p><b>Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan-Vorentwurf, Nutzungsplan</li> <li>- Auswertung der Beteiligungsverfahren</li> </ul>
<b>B</b>	<p><b>Information über die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung</b></p> <p>(beabsichtigte Berichtigung Nr. 8/2011 „Gewerbliche Bauflächen westlich der Ludwig-Erhard-Allee“)</p>
<b>C</b>	<p><b>4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begründung</li> <li>- Angaben der Rechtsgrundlagen</li> <li>- B-Plan-Änderung – Entwurfsfassung</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Hinweise</li> </ul>
<b>D</b>	<p><b>Artenschutzprüfung</b></p>