

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	27.09.2012	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	27.09.2012	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.10.2012	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 "Gewerbegebiet Enniskillener Straße" für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße

**216. Änderung des Flächennutzungsplanes "Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße" im Parallelverfahren
- Stadtbezirke Senne und Brackwede -
Entwurfsbeschlüsse**

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 Senne / BV Brackwede 24.06.10, StEA 29.06.10, Drucks.-Nr. 1119/2009-2014 öff.

Aufstellungsbeschluss und Änderungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im nordwestlichen Bereich geringfügig (ca. 700,00 m²) verkleinert. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Bebauungsplan-Entwurf eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße wird mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Gleichzeitig wird die 216. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße) mit der Begründung einschließlich Umweltbericht im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als Entwurf beschlossen.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sind mit den Begründungen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Auslegung ist gemäß § 3(2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

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, vollständig zu tragen. Darüber hinaus werden die Kosten für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für die Artenschutzmaßnahmen per Vertrag vom Investor übernommen. Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen ist der Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ für eine Teilfläche des Gebietes südlich der Enniskillener Straße / westlich der Fabrikstraße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ liegt im Osten teilweise innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“, der für diesen Bereich überplant wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ liegt dabei innerhalb des Stadtbezirkes Senne. Die hieran angrenzende geplante Standorterweiterung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ liegt innerhalb des Stadtbezirkes Brackwede.

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes kann diese Änderung auch im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

Da die neue städtebauliche Zielsetzung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert, soll die 216. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße“ parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ durchgeführt werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2010 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretungen Senne und Brackwede am 24.06.2010 den Aufstellungsbeschluss, den Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ und die 216. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 06.09.2010 bis einschließlich 10.09.2010 im Bauamt und im Bezirksamt Senne eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 16.09.2010 im Sennesaal, Senner Markt 1, statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.07.2010 bis einschließlich 10.09.2010.

Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Es sind keine Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen worden, die die Planinhalte betreffen bzw. für den Planentwurf zu berücksichtigen wären.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher

Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ und der 216. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im nordwestlichen Bereich bis an den in der Flurkarte bereits berücksichtigten neuen Forstweg (Ergebnis der planfestgestellten Ausführung der A 33 n) zurückgenommen. Das Plangebiet reduziert sich dadurch um ca. 700,00 m² und hat eine Größe von 4,8 ha.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur Offenlage.

Planungsziele

Die in dem Plangebiet ansässige Firma beabsichtigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen, ihren Produktionsstandort nach Westen zu erweitern.

Die betrieblichen Aktivitäten sind seit der Ansiedlung an dem Standort positiv verlaufen und gehen einher mit einer Intensivierung der Nutzung innerhalb der vorhandenen Grundstücksfläche sowie dem Wunsch nach Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Westen und Süden. Diese Erweiterung des heutigen Baugrundstückes ist außerhalb rechtskräftig festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen vorgesehen und steht zurzeit im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Dieses gilt auch für die geplante Erhöhung der baulichen Anlagen im westlichen Teil des Betriebsgeländes zur Errichtung des Hochregallagers.

Zudem ist eine Erweiterung außerhalb des Bebauungsplanes in einem zurzeit nicht beplanten Bereich (Wald) westlich des Betriebsstandortes vorgesehen. Für diesen Bereich ist im Flächennutzungsplan derzeit „Flächen für Wald“ dargestellt.

Um diese Belange bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine Erweiterung in östliche Richtung ist wegen der bereits vorhandenen Ausrichtung der Funktionsabläufe sowie der Organisation der Produktion nicht möglich. Die Flächen östlich der im Osten das Plangebiet einfassenden Fabrikstraße reichen von der notwendigen Flächengröße und dem erforderlichen Flächenzuschnitt für die Betriebsentwicklung darüber hinaus nicht aus und stehen aktuell nicht zur Verfügung. Hier ist vor kurzem der neue Betriebshof Süd des Umweltbetriebes eröffnet worden.

Mit der flächenhaften Erweiterung von rd. 2,5 ha innerhalb des Waldbereiches werden erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet, die es zu kompensieren bzw. auszugleichen gilt. Ebenso sind die Belange des planungsrelevanten Artenschutzes bei einer Inanspruchnahme der Waldfläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind diese Belange u.a. mit den Belangen der „Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 (6) Ziffer 8, Buchstaben a) und c) BauGB unter- und miteinander abzuwägen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch eine Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dieses liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes, so dass bei einer positiven

Reaktion auf die vorgetragenen Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Inanspruchnahme von Waldfläche zugunsten einer konkreten Betriebsentwicklung). Eine Umsetzung des betrieblichen Entwicklungskonzeptes ist zur mittelfristigen Sicherung der Betriebsaktivitäten an dem Standort Bielefeld für den Betrieb zwingend notwendig.

Im Rahmen der 216. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ anstelle der bisherigen Darstellung von „Flächen für Wald“ für die westlich des heutigen Gewerbestandortes beabsichtigte Entwicklung vorgesehen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>216. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße“ Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</p> <p>Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Berücksichtigung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p>
B	<p>216. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung der Gewerblichen Baufläche Enniskillener Straße“</p> <p>Entwurf</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000) • Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches • Bebauungsplan Nr. I/S 9 „Gewerbegebiet Hambrink-Kampmann“ - Ausschnitt Baunutzungsplan • Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“ – Nutzungsplan • Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurf</p>
D	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung <p>Entwurf</p>
E	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umweltbericht <p>Entwurf</p>
F	<p>Bebauungsplan Nr. I/S 54 „Gewerbegebiet Enniskillener Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

