

|          |   |
|----------|---|
| <b>F</b> | <b>5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12</b><br>- Zusammenfassende Erklärung |
|----------|---|

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12****„Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“****Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB****Ziel der Bebauungsplanänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet für die bestehenden und zukünftigen produzierenden und artverwandten gewerblichen Betriebe planungsrechtlich zu entwickeln. Für die südlichen, brachliegenden Teilflächen besteht eine Nachfrage seitens eines bislang im Bielefelder Stadtgebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Dieser hat auf seinem aktuellen Betriebsgrundstück die verfügbare Fläche ausgeschöpft und benötigt nun neue Gewerbeflächen. Der Betrieb ist jedoch im Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Dem soll durch Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auf den bislang als Mischgebiet festgesetzten Flächen sowie durch die Umwandlung der öffentlichen Grünflächen zu Gewerbegebietsflächen Rechnung getragen werden.

Durch den teilweisen Ausschluss des Einzelhandels und dem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten, sowie der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen soll den gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen, über die die Stadt Bielefeld derzeit verfügt, der Vorrang vor anderen Nutzungen gegeben werden.

Um den vorhandenen Grünzug und den darin verlaufenden Weg im Süden des Plangebietes weiterzuführen und eine Anbindung an die Straße Oldermanns Hof zu gewährleisten, werden im Gegenzug Flächen, die bislang als gewerbliche Flächen festgesetzt waren, zugunsten von Natur und Landschaft zurückgenommen und als naturnahe Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Für die übrigen Flächen wird gem. § 8 i. V. m. § 1 (6) BauNVO Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstmaßen der BauNVO. Demnach sind eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von maximal 2,4 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m zulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden durch die Definition von Immissionswerten und die Anwendung des Abstandserlasses, an die sich die zukünftig ansiedelnden gewerblichen Nutzungen halten müssen, Nutzungseinschränkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens festgesetzt.

## **Verfahrensablauf**

### ***Aufstellungsbeschluss***

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch den Stadtentwicklungsausschuss – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 12.01.2012 gefasst.

Im Rahmen des Beschlusses wurde auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beschlossen.

### ***Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden***

Auf der Grundlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Plankonzeption wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins am 03.03.2012 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.03.2012. Der Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 15.03.2012 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Vorentwurf gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum Februar / März 2012.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurden der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, die Begründung, der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sowie ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

### ***Entwurf und Öffentliche Auslegung***

Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 02.10.2012, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 13.09.2012, den Entwurfsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ gefasst.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 02.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

## **2. Entwurf und erneute Öffentliche Auslegung**

Durch nach der Auslegung noch erforderlich Änderungen und Ergänzungen des Planes, der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurden die Grundzüge der Planung berührt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde deshalb gemäß § 4a (3) BauGB die geänderte Planung erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt, mit der Maßangabe, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen den 2. Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Der erneute Entwurf der Bebauungsplanänderung lag in der Zeit vom 02.08.2013 bis einschließlich 23.08.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Die Stellungnahmen einzelner Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten nur Hinweise.

Über die Abwägung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis sowie die Bebauungsplanänderung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung Satzung wurde am \_\_\_\_\_ vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 20.07.2004 besteht die Verpflichtung, Bebauungspläne bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt in einer Umweltprüfung zu untersuchen.

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sowie eine Artenschutzprüfung erarbeitet wurde und vorliegt (siehe Anlage D+E).

Dazu wurden alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurde neben der Umweltprüfung eine gesonderte Fachstellungnahme zum Themenkomplex Immissionsschutz erarbeitet. Hierzu wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Einschränkung von Betrieben in ihrem

Emissionsverhalten (Schall) sowie hinsichtlich sonstiger Emissionen nach dem Abstandserlass getroffen.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Menschen und menschliche Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- Boden und Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III / O 12 „Dingerdisser Straße – Neue Gewerbegebiete entlang der A 2“ primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und in geringem Umfang auf das Schutzgut Boden ausgehen.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) zu Gewerbegebiet (GE) kommt es zu einer Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeit von Grund und Boden und somit zu einem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche und der Intensivierung der Bebauung durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes III/O 12 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.933 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Bielefeld auf Grundlage der im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 16.06.1994 erfolgten Berechnung des Kompensationsflächenbedarfes ohne Berücksichtigung des ökologischen Verrechnungswertes. Auf Basis des Bewertungsverfahrens wurden jeweils der Kompensationsbedarf des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und des geplanten Bebauungsplanes durch Verschneiden mit dem aktuellen Bestand ermittelt.

Aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.409 m<sup>2</sup>, der auf der Ausgleichsfläche 047/004 (Gemarkung Heepen, Flur 5, Flurstück 533) in Form der Entwicklung von Extensivgrünland ausgeglichen wird.

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 2.933 m<sup>2</sup>, der sich aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes ergibt, wird im Zuge des Ausbaus einer naturnahen Grünfläche auf der Ausgleichsfläche 058/009 der Stadt Bielefeld, Flur 1, Flurstücke 90, 929, 1636, 1637, 1639, 1782, 1795 und 1830 ausgeglichen.

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB in den textlichen Festsetzungen gewährleistet und damit planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus wird die bislang als privat festgesetzte Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt um ebenfalls den Verlust der öffentlichen Grünfläche zu kompensieren.

Damit kann und soll ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Umwelt auf externen Flächen erzielt und die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden. Es verbleiben deshalb insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung.

### **Abwägungsvorgang - Anregungen**

Anregungen und Einwendungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen während der Auslegung ein. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden die Fragen der Bürger erörtert.

Den im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung - ganz oder teilweise - gefolgt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gingen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Das Baugesetzbuch (Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a) fordert die Betrachtung „anderweitiger Planungsmöglichkeiten“. Aufgrund des Anliegens, kurzfristig erforderliche und geeignete Erweiterungsflächen für einen bestehenden, an den Standort Bielefeld gebundenen Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen, scheidet alternative Planungen aus. Weiterhin ist die kleinflächige Arrondierung eines vorhandenen Gewerbegebietes durch Inanspruchnahme einer bereits teilweise bebauten Fläche städtebaulich sinnvoll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen, die tatsächlich auch verfügbar und umsetzbar sind, sind nicht erkennbar.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, auch unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und der durchgeführten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bielefeld, im September 2013