Amt, Datum, Telefon

600.41 Bauamt, 25.07.2014, 51- 3226

Drucksachen-Nr.

0088/2014-2020

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	04.09.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld		öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" für das Gebiet südöstlich der Erpestraße (Gemarkung Ummeln, Flur 39, Flurstücke 812 und 809 teilweise)
- Stadtbezirk Brackwede -

Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Brackwede 18.09.2008, TOP 13, UStA 23.09.2008, TOP 11, Drucks-Nr.: 5791/2004-2009
BV Brackwede 06.06.2013, TOP 08, StEA 02.07.2013, TOP 4.3, Drucks-Nr.: 5618/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird zur Kenntnis genommen.

2. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und zur Begründung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße“ werden beschlossen.

3. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" wird für das Gebiet südöstlich der Erpestraße (Gemarkung Ummeln, Flur 39, Flurstücke 812 sowie 809 teilweise) gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als Satzung beschlossen.

4. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" für das Gebiet südöstlich der Erpestraße (Gemarkung Ummeln, Flur 39, Flurstücke 812 sowie 809 teilweise) als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die Planungskosten werden von einem privaten Investor getragen.

Der Bebauungsplan wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

Begründung zum Beschlussvorschlag

Verfahren

Ziel der Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs zu schaffen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung werden folgende Veränderungen des Planes angestrebt:

- für die neu in den Bebauungsplan aufgenommene Fläche soll die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.
- Für die Bestandsflächen wird das vorhandene Planungsrecht fortgeschrieben.

Die Bezirksvertretung Brackwede sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 18.09.2008 bzw. 23.09.2008 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/ U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 13.10.2008 bis zum 17.10.2008 beim Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.10.2008 in Form eines Unterrichtungs- und Erörterungstermins im Bezirksamt Brackwede durchgeführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der im Oktober / November 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Das Unternehmen musste zwischenzeitlich die Erweiterungsabsichten zurückstellen. Nachdem man auch alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft hat, ist man zur ursprünglichen Planung zurückgekehrt, da eine Erweiterung auf dem eigenen Grundstück aus Gründen des Betriebsablaufes optimal ist.

Entwurfsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet in Richtung Südosten um 4 m vergrößert. Dies dient zur äußeren Eingrünung der erforderlichen Feuerwehrumfahrt und nicht einer weiteren Vergrößerung des Gewerbegebietes oder der Hallenbauten. Diese sind an derselben Stelle wie bereits zum Vorentwurf verortet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Am 27.07.2013 erfolgte die Bekanntmachung.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 09.08.2013 bis einschließlich 09.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern jedoch einige Stellungnahmen von einigen Fachämtern ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten, jedoch Hinweise und Formulierungen beinhalteten. Diese wurden angepasst. Die Änderungen berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

Planungsziele

Der metallverarbeitende Betrieb, der an der Erpestraße 53-57 ansässig ist, fertigt komplexe Baugruppen und -teile aus Blechen auf seinem Gelände. Die Erweiterung dieses Betriebes ist notwendig, aufgrund der in den vergangenen Jahren stark angestiegen Nachfrage nach diesen Produkten. Hierzu soll ein neues, automatisiertes Lager für die verschiedenen Bleche aufgebaut sowie mehrere Bearbeitungsmaschinen mit automatischer Materialzuführung neu installiert werden. Mit dieser Maßnahme sollen neue Arbeitsplätze geschaffen, der Standort ausgebaut und dauerhaft gesichert werden.

Das vorhandene Betriebsgrundstück ist mit Produktionshallen sowie den entsprechenden Außenlager- und Bewegungsflächen weitgehend ausgenutzt. Aus Gründen eines optimalen internen Betriebsablaufes - Produktionsvorbereitung - Lager - Zuschnitt - Bearbeitung - Versand - ist es nicht möglich, einzelne Teile der Produktion auszulagern und an einen anderen Standort zu verlegen. Daher verbleibt als Möglichkeit, einen weiteren und dann auch abschließenden Anbau an das vorhandene Regallager an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dies entspricht den Erfordernissen des Betriebes an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf.

Die Flächen, die hierfür in Anspruch genommen werden sollen, sind derzeit überwiegend Grünland. Unmittelbar um das vorhandene Lagergebäude ist eine Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorhanden, die seinerzeit als Ausgleichspflanzung für das vorhandene Lagergebäude angelegt wurde. In diesen Bereichen soll ein Hochregallager errichtet werden.

Darüber hinaus ist eine Feuerwehrzufahrt um das Gebäude erforderlich. Diese soll einseitig zur öffentlichen Landschaft aus Gründen der Einfügung in das Umfeld wiederum mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Daraus ergibt sich die Erweiterung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um 4 m in Richtung Südosten.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 19.139 m², hiervon werden ca. 6.828 m² für die Erweiterung des Gewerbegebietes neu ausgewiesen.

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft soll direkt angrenzend an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe des Vorhabens in der Lutteraue durch Umwandlung von Acker- bzw. Grünland (intensiv) in extensiv genutztes Grünland hergestellt werden.

Umweltprüfung und –bericht

Es wurden alle umweltrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf ihre Auswirkungen ermittelt und in dem erforderlichen Umfang untersucht, um die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu beurteilen. Die Stellungnahmen der Fachbehörden aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem eigenständigen Umweltbericht dargestellt, dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen bzw. werden die ermittelten Eingriffe ausgeglichen.

Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durch ein faunistisches Gutachten berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen streng geschützter Arten erforderlich ist. Durch das geplante Vorhaben sind Röhrichtflächen als Lebensräume streng geschützter Arten betroffen. Die betroffene Fläche wurde mit einer Größe von 700 m² ermittelt und sowohl mit dem Fachgutachter als auch mit dem Umweltamt abgestimmt. Die betroffene Fläche soll als sog. CEF- Maßnahme (Continuous ecological functionality- measures) im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens neu geschaffen werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

Moss

Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht Anlage A und D der Beschlussvorlage

A1	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Vorentwurf)** - B-Plan-Vorentwurf Nutzungs- und Gestaltungsplan – Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
A2	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Entwurf)** – B-Plan-Entwurf, Nutzungs- und Gestaltungsplan – Auswertung der Auslegung der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger Öffentlicher Belange
B	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Satzung)** - B-Plan- Satzung, Nutzungs- und Gestaltungsplan – Angabe der Rechtsgrundlagen – Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise – Begründung
C	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Satzungsfassung)** – Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“
D	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Satzungsfassung)** – Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“
E	**1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße" (Satzungsfassung)** Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (3) BauGB