

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	07.05.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	12.05.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 "Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße" für den Bereich südöstlich der Deppendorfer Straße sowie nordwestlich und nordöstlich des Höfewegs
- Stadtbezirk Dornberg -
- Entwurfsbeschluss -

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Dornberg, 04.09.2014, TOP 8, StEA, 21.10.2014, TOP 20.1, Drucksachen-Nr. 0131/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
3. Parallel zur öffentlichen Auslegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf einzuholen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für ggf. erforderliche Fachgutachten und die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind auch die Kosten für die betriebsbezogenen Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines Gewerbegebiets für zwei bis drei kleinere gewerbliche Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Anschluss an bereits seit vielen Jahren entwickelte gewerbliche Bauflächen. Hierzu strebt die Stadt die gewerbliche Entwicklung einer landwirtschaftlichen Restfläche von ca. 1,77 ha zwischen den bestehenden Straßenzügen (Deppendorfer Straße, Höfeweg) sowie einem kleinen Waldgebiet im Stadtteil Großdornberg an. Die Planung stellt so eine sinnvolle Arrondierung der gewerblich entwickelten Flächen dar. Im Flächennutzungsplan ist der Standort bereits als gewerbliche Baufläche aufgenommen worden. Dem in Bielefeld bestehenden Bedarf an kleineren gewerblichen Flächen, die auch kurzfristig verfügbar sind, wird durch die Neuausweisung insgesamt Rechnung getragen. Die Planung unterstützt damit auch die Sicherung von in Bielefeld bestehenden Arbeitsplätzen sowie die Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes, v. a. hinsichtlich kleinerer Betriebe.

Nach Erörterung der Planungsziele und der Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Dornberg und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.10.2014 gefasst. Auf Grundlage des Vorentwurfes erfolgten die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden zum Entwurf insgesamt überprüft, die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wurden berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Ausgleich- und Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Ergänzend wurden weitere Fachgutachten (Schalltechnisches Gutachten Gewerbelärm, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) eingeholt und der Entwurfserstellung zugrunde gelegt. Im Ergebnis sind keine schalltechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich, die Gewerbegebietsplanung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen umgesetzt werden. Aus Artenschutzgründen sind jedoch Regelungen zum Schutz der Fledermäuse im angrenzenden Waldrandbereich in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um Konflikte aufgrund möglicher Lichtimmissionen zu minimieren. Auf Grundlage des Bebauungsplanes ist weiterhin eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell erfolgt. Im Ergebnis kann der mit

der Planung verbundene Eingriff vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durch die Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes sowie extern durch anteilige Zuordnung zu einer bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahme (Sammelkompensationsfläche Extensivgrünland) ausgeglichen werden. Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen nach bisheriger Kenntnis erwartet, dass die mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den Bebauungsplan als Entwurf zu beschließen.

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 soll daher mit Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfes erfolgen.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB <p>Planungsstand: Entwurf April 2015</p>
B	<p>Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung <p>Planungsstand: Entwurf April 2015</p>
C	<p>Umweltbericht</p> <p>zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</p>

Planungsstand: Entwurf April 2015