

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Dornberg</b>	01.10.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	03.11.2015	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	12.11.2015	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-**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. II/G 22**

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

BV Dornberg, 07.05.2015, TOP 8 / 18.06.2015, TOP 11, StEA, 23.06.2015, TOP 4.1, Drucksachen-Nr. 1372/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 (Ifd. Nrn. 1-9) gefolgt bzw. nicht gefolgt, der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß Anlage A.2 zurückgewiesen (Ifd. Nrn. 14, 15). Die sonstigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen oder Bedenken gemäß Anlage A.2 (Ifd. Nrn. 10, 11, 12, 13, 16) werden zur Kenntnis genommen.
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.6 beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
6. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

<b>Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)</b>	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:****Zu 1.**

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 01.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 im Bauamt eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 10.12.2014 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.09.2014 bis zum 07.11.2014.

Nach Auswertung der in diesem Verfahrensschritt vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ insgesamt weiter ausgearbeitet. Hierbei wurden die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt und soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden zudem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien gesammelt. Diese Ergebnisse sind in die Erarbeitung des Umweltberichtes mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Ausgleich- und Minderungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 eingeflossen. Ebenso wurden die Ergebnisse der Fachgutachten (Schalltechnisches Gutachten Gewerbelärm, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) beachtet.

**Zu 2.**

Der Entwurf wurde in der Bezirksvertretung Dornberg am 07.05.2015 und 18.06.2015 sowie vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2015 beraten. Im Zuge der Entwurfsberatung wurden die geplante Höhenentwicklung und die hiermit verbundene Einbindung der gewerblichen Nutzungen zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum intensiv erörtert. Im Ergebnis wurde der Entwurfsbeschluss unter der Maßgabe gefasst, die zunächst vorgeschlagenen maximal zulässigen Höhen im nördlichen Teilbereich (127 m ü. NHN, ca. 12 m über Gelände) vor der Offenlage um 2 m zu reduzieren. Die Unterlagen wurden entsprechend dieser Beschlusslage angepasst.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Beteiligung der Behörden (TÖB) nach § 4 (2) BauGB erfolgte im Juli/August 2015.

Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen. Im Zuge der TÖB-Beteiligung sind Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen worden, die gemäß Anlage A.2 zurückgewiesen werden bzw. deren allgemeine Hinweise zur Kenntnis genommen werden (s. Anlage A.2, Tabelle A.2.1).

Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten sowie der Artenschutzfachbeitrag als Anhang des Umweltberichtes haben gemäß § 3 (2) BauGB mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt. Die Gutachten sind in der Gesamtfassung der Originalakte beigelegt und können im Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

#### **Zu 3.**

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 sowie der Umweltbericht werden entsprechend der Anlage A.3 angepasst.

#### **Zu 4. / 5. / 6.**

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

### **Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung**

#### Planungsanlass / Planungsziel / Planinhalt

Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines Gewerbegebietes 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 bereits 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, vor allem hinsichtlich kleinerer Betriebe.

Festgesetzt wird für den Geltungsbereich auf ca. 1,6 ha ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen und einer landschaftsbildverträglichen Höhenentwicklung der hinzukommenden Baukörper sowie zu Maßnahmen der Eingrünung zum Landschaftsraum. Der ebenfalls einbezogene Waldrandbereich wird planungsrechtlich gesichert und strukturell aufgewertet.

#### Belange des Umweltschutzes / Planungsauswirkungen

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minde-

rungsmaßnahmen der Planung und der Methoden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung (siehe Anlage C) dargestellt. Ergänzend wurden weitere Fachgutachten (Schalltechnisches Gutachten Gewerbelärm, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) eingeholt. Im Ergebnis sind keine schalltechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich, die Gewerbegebietsplanung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht ohne Einschränkungen umgesetzt werden. Aus Artenschutzgründen sind Regelungen zum Schutz der Fledermäuse im angrenzenden Waldrandbereich in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um ggf. mögliche Konflikte aufgrund von Lichtimmissionen zu minimieren. Unter Berücksichtigung dieser im Bebauungsplan geregelten Vermeidungsmaßnahmen werden durch die vorliegende Bauleitplanung im Ergebnis keine artenschutzrechtlichen Konflikte / Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. II/G 22 erfolgte eine detaillierte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bielefelder Modell. 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) angemessen und sachgerecht 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-West, Schutzgebiete werden nicht erfasst. Der Träger der Landschaftsplanung hat im Beteiligungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorliegende Bauleitplanverfahren geäußert, gemäß Landschaftsgesetz NRW treten somit der Planung widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht und im Vergleich zu anderen Standorten bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Anlagen:

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</b>  A.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB A.2 Auswertung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB A.3 Änderungs- / Ergänzungsvorschläge der Verwaltung  Planungsstand: Satzung September 2015
<b>B</b>	<b>Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</b>  - Übersichtspläne, Nutzungsplan - Textliche Festsetzungen - Begründung  Planungsstand: Satzung September 2015
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>  <b>zum Bebauungsplan Nr. II/G 22 „Gewerbegebiet Höfeweg/Deppendorfer Straße“</b> mit Anlagen 1-3 sowie Anhang I - Artenschutzfachbeitrag  Planungsstand: Satzung September 2015