

**Beschlussvorlage der Verwaltung**

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	10.11.2015	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges,, sowie 235. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Landschaftsbeirat, 11.02.2014, TOP 2 - öffentlich, Drucksache 6917/2009-2014

Sachverhalt:

Der Landschaftsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 11. Febr.2014 mit dem geplanten Gewerbegebiet befasst, als es um die erforderliche Änderung des GEP ging. Der Beirat hatte folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Landschaftsbeirat lehnt die vorgelegte Änderung des Regionalplanes ab.*

*Das Gebiet für die geplante Umwandlung in eine Gewerbefläche ist laut vorgelegtem naturschutzfachlichem Gutachten das empfindlichste von 5 Alternativen. Es befindet sich im letzten größeren Freiraum zwischen Bielefeld-Quelle und Bielefeld-Ummeln und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dem Raum wird in Bezug auf seine Biotopverbundfunktion eine „besondere“ Bedeutung zugesprochen. Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld wird der Standort fast flächig als „Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion“ eingestuft. Im gültigen GEP sind für den Bereich verschiedene Schutzziele dargestellt (Schutz der Natur, Grundwasser- und Gewässerschutz, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung).*

*Grundsätzlich fordert der Landschaftsbeirat, dass in Vorlagen zu Neuausweisungen von Bau- oder Gewerbegebieten in der freien Landschaft eine gleichwertige Fläche angeboten wird, die aus dem FNP herausgenommen werden kann.“*

Inzwischen ist das Verfahren abgeschlossen. Der Regionalrat hat an 15.06.2015 die 23. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) beschlossen, die am 13.10.2015 mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW durch Bekanntmachung rechtskräftig geworden ist.

Im nächsten Schritt, in dem es um die Aufstellung des B-Plans und die Änderung des FNP geht, ist der Beirat erneut zu beteiligen. Die bereits bekannten Informationen werden deshalb nochmals vorgestellt und im begründenden Teil ausführlicher dargelegt.

Anlass für die durch die Stadt Bielefeld beantragte 23. Änderung des GEP war, dass die Firma Gehring-Bunte Industrie GmbH & Co. KG beabsichtigt, in Bielefeld einen neuen Produktionsstandort zu gründen. Notwendig war die Planänderung, weil im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold der geplante neue Betriebsstandort bisher flächendeckend als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt war. Überlagernd wurde der Teil südlich des querenden Pivitsweges zudem als „Bereich zum Schutz der Natur (BSN)“ als auch als Bereich für den „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Die nördliche Teilfläche unterlag bisher der überlagernden Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“. Mit der Planänderung ist die Fläche für die geplante Gewerbeansiedlung nun als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ dargestellt. Damit kann die Stadt Bielefeld jetzt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchführen. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit noch als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Östlich des Plangebietes sind Waldflächen und eine Wasserfläche dargestellt. Um den B-Plan aufstellen zu können, ist die 235. FNP-Änderung im Parallelverfahren notwendig.

Die von der Firma vorgesehene Ausweitung auf einen zweiten Betriebsstandort dient der Fortentwicklung sowie der Erweiterung der Produktion. Stetige Veränderungen am Absatzmarkt sowie technische Entwicklungen zwingen das Unternehmen zu ständigen Investitionen in neue technische Anlagen. Hieraus entsteht auch ein größerer Flächenbedarf für Produktion, Lagerhaltung und Logistik. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Ortsteil Ummeln kennzeichnet bereits eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betrieb verfügt daher über keinerlei Erweiterungskapazitäten mehr. Im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Betriebes sind ebenfalls keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen mehr vorhanden. Eine Erweiterung wäre nur noch in den Bereich der Lutteraue hinein möglich. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes am Hauptsitz die betriebliche Erweiterung auf einem neuen, zweiten Betriebsstandort südöstlich der Gütersloher Straße zu realisieren.

Im Vorfeld der Planung wurden 5 verschiedene, potenziell mögliche Standorte hinsichtlich der städtebaulichen, betriebswirtschaftlichen, naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange auf ihre Eignung für einen neuen Betriebsstandort geprüft. Im Ergebnis und aufgrund der Gewichtung wurde der Standort an der Gütersloher Straße als der günstigste bewertet (siehe auch Vorlage Drucksache 6917/2009-2014 zur Beiratssitzung am 11.02.2014).

Der bestehende Betriebsstandort an der Brockhagener Straße bzw. Umlostraße soll als Hauptsitz der Firma weiterhin in vollem Umfang für Produktion und Logistik erhalten bleiben, da er den zentralen Betriebs- und Abfüllstandort darstellt. Hier befinden sich die für die Verarbeitung bzw. Produktion erforderliche technische Infrastruktur und die für die Produktion notwendige Brauchwasserförderung. Zudem wird das geförderte Mineralwasser von den vier Brunnenstandorten dem Hauptstandort über vorhandene Transportleitungen zugeführt. Daher soll mit den am Hauptsitz vorhandenen Anlagen und Einrichtungen auch der geplante neue Standort versorgt werden.

Der neue Betriebsstandort soll an der Gütersloher Straße errichtet werden, da er diverse Anforderungen im Hinblick auf die erforderlichen Produktions-, Logistik- und Lagerflächen erfüllt. Nach Angabe der Investorin muss der neue Standort folgende Anforderungen erfüllen:

1. Insgesamt müssen mindestens 5 bis 6 ha für den ersten Bauabschnitt einschließlich einer Erweiterungsoption von etwa 3 ha – somit 8 bis 9 ha Gesamtfläche – für eine zukunftsfähige Entwicklung an einem neuen Standort zur Verfügung stehen.
2. Es werden Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> benötigt, die ggf. auch in

mehreren Abschnitten realisiert werden können. Es sollen insbesondere Produktionszweige mit Abfüllanlagen, wie auch Logistikbereiche untergebracht werden.

3. Zusätzlich müssen Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume in einem separaten Gebäude / Gebäudeteil bereitgestellt werden.
4. Die erforderliche Gebäudehöhe beträgt 12 m, ein Teil des Lagers soll als Hochregallager mit bis zu 16 m ausgeführt werden.
5. Neben diesen Hochbauten sind Außenlager- sowie Betriebsflächen zum Rangieren, Aufstellen von LKW als auch für die Organisation des Zu- und Auslieferverkehrs erforderlich.
6. Mindestens erforderlich ist ein zweischichtiger Betrieb am neuen Standort, wobei in den Zeiten der höchsten Nachfrage im Sommer ein dreischichtiger Betriebsablauf möglich sein sollte. Dies ist bei den Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.

Auf dem Erweiterungsstandort an der Gütersloher Straße (B 61) ist die Herstellung neuer Produktgruppen vorgesehen. Da am Erweiterungsstandort keine neuen Brunnen errichtet werden sollen, muss eine lebensmitteltaugliche Rohrleitung vom bestehenden Betriebsstandort zum Erweiterungsstandort gebaut werden. Die bestehenden Brunnenanlagen in Steinhagen und Ummeln verfügen über entsprechende Förderkapazitäten, um sowohl eine Versorgung des vorhandenen Betriebsstandortes als auch des beabsichtigten Erweiterungsstandortes sicherzustellen. Sie befinden sich in einer Entfernung von 600 m bzw. 1.600 m zur Brockhagener Straße. Eine uneingeschränkte räumliche Verlagerung des Betriebes an eine beliebige Stelle und damit freie Standortsuche ist wegen der Gebundenheit an die vorhandenen, am Hauptstandort betriebstechnisch zusammengefassten Brunnen, nicht möglich. Um die Wasserzufuhr aus vorhandenen Brunnenanlagen zu eröffnen und um die erforderliche Organisation der Betriebsabläufe (wie z.B. Personalaustausch, Reparatur- und Wartungsarbeiten etc.) zwischen dem Alt- und Neustandort sicherstellen zu können, sind kurze Wege entscheidend.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" beabsichtigt die Stadt Bielefeld, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung am neuen Standort zu schaffen. Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) oder eines eingeschränkten Industriegebietes (GI). Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,2 ha.

Das Bebauungsplangebiet, das weitgehend ackerbaulich genutzt wird, wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Gütersloher Straße, die Teil des Plangebietes ist, im Westen begrenzt. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an die im Bau befindliche Bundesautobahn A33 und östlich an den durch Acker, Grünland, Wald, Hecken und Baumreihen reich strukturierten Landschaftsraum im Bereich des Tüterbaches und Sunderbaches. Südlich grenzt das Siedlungsgebiet des Stadtteils Ummeln mit einer Mischbaufläche an.

Das Plangebiet wird durch den Pivitsweg durchschnitten, welcher der Erschließung von Wohngebäuden im Osten dient. Das Plangebiet ist nahezu eben und besitzt einen gleichmäßigen Zuschnitt, welcher für die geplanten Betriebsabläufe gut geeignet ist. Direkt südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein gewerblich genutzter Bereich mit einer Sport- und Freizeitanlage (Bowlingcenter) sowie einem Lebensmitteldiscounter. Diese gemischte Baufläche verbindet das Plangebiet mit dem Ortskern von Ummeln, welcher durch unterschiedliche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen (Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen etc.) geprägt ist. Nordwestlich der B 61 grenzen einzelne Wohnhausbebauungen in Streulage an.

Die Erschließung des neuen Betriebsstandortes soll über den Pivitsweg erfolgen, welcher im

entsprechenden Maß ausgebaut werden muss. In Folge dieser Zuwegung teilt sich das Plangebiet in zwei Teilflächen. Durch eine Aufweitung des Pivitsweges kann eine zusätzliche Abbiegespur bereitgestellt werden, so dass ein Rückstau im Pivitsweg weitestgehend zu vermeiden sein wird. Im Bereich der „Gütersloher Straße“ sind zudem eine Rechtsabbiege- sowie eine Linksabbiegespur sowie eine Einfädelungsspur zusätzlich zu den bereits bestehenden Spuren geplant. Eine Steuerung des Verkehrsablaufes durch eine Signalanlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand nötig, die den zusätzlichen Verkehr regeln soll.

Die Gebäudekörper auf dem neuen Betriebsstandort sollen aus schallschutztechnischen Gründen entlang der B 61 errichtet werden. Zudem sollen auf den Außenbereichsflächen an der süd-östlichen Plangrenze Lagerflächen entstehen. Eine Eingrünung zum vorhandenen Baumbestand entlang des Tüterbaches soll in Form einer 15 m breiten Waldmantelpflanzung erfolgen, der gleichzeitig der Kompensation für einen Teil der Eingriffe dienen soll. Zwischen dem Waldmantel und dem Gewerbegebiet soll von der Kasseler Straße bis zum Pivitsweg eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Ortsteilen Ummeln und Brackwede planungsrechtlich gesichert werden. Auf der nicht überbaubaren Gewerbefläche soll im Bereich dieser Wegeverbindung eine 5 m breite Pflanzfläche zur Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt werden. Entlang der Gütersloher Straße soll eine Fläche zur Anpflanzung von Straßenbäumen in einem Abstand von 15 m zueinander festgesetzt werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, deren Flächenbedarf im weiteren Verfahren konkret dimensioniert wird.

Das geplante Gewerbegebiet liegt bis auf die südliche Spitze fast flächendeckend im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Bielefeld - West“, der die Flächen als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-6 „Ostmünsterland“ festsetzt.

Schutzwürdige Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Der Baumbestand entlang der Gütersloher Straße stellt im Sinne des § 47a LG NW eine geschützte Allee dar, die im Alleenkataster des Landes mit der Bezeichnung / Objektkenung „Ahornallee an der Gütersloher Straße (B 61) bei Heidekamp AL-BI-0010“ geführt wird. Seitens des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV (2015A) wird der Geltungsbereich für den B-Plan I / U 15 der großflächig abgegrenzten Biotopverbundfläche VB-DT-4016-007 „Wald-Acker-Grünlandreiche Kulturlandschaften der Feuchtsenne im Südwesten von Bielefeld“ mit „besonderer Bedeutung“ für den Biotopverbund zugeordnet. Das LANUV hat im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des GEP keine Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung geäußert, da die Einbeziehung der Ackerfläche an der Gütersloher Straße in den Biotopverbund ausschließlich unter Entwicklungsgesichtspunkten und zur Flächenarrondierung erfolgte.

Im „Zielkonzept Naturschutz“ wird das Plangebiet als „Landschaftsraum mit hoher Naturschutzfunktion“ eingestuft. Südöstlich angrenzend wird der Landschaftsraum mit dem Tüterbach und Sunderbach als „Naturschutzvorranggebiet“ klassifiziert.

Der Standort der Vorhabenfläche befindet sich im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA / IIIB des Wasserwerkes Ummeln (WW 14) der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Das Wasserwerk Ummeln besteht aus zwei Brunnen (einem vertikalen und einem horizontalen).

Für den konkreten Geltungsbereich und umliegende Flächen wurden im Jahr 2013 bereits Erhebungen der Artengruppen Avifauna, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Der Untersuchungsraum geht über das Plangebiet hinaus. Von den im Rahmen der Kartierung nachgewiesenen Vogelarten werden seitens des LANUV sechs Arten (Feldsperling, Kiebitz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Turmfalke und Waldschnepfe) in NRW als planungsrelevant eingestuft. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist dem örtlichen Kiebitzvorkommen besonderes Augenmerk zu schenken, da 2013 zwei Brutpaare innerhalb des Vorhabenbereichs nachgewiesen wurden und daher von der beabsichtigten Gewerbeentwicklung betroffen sind. Um frühzeitig den Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes sicherstellen zu

können, wurde im Januar 2014 im Rahmen des Verfahrens zur 23. Änderung des GEP ein entsprechendes Maßnahmenkonzept für die Kiebitzpopulation entwickelt. Die darin enthaltenen vorgezogenen CEF-Maßnahmen zielen durch Bereitstellung einer neuen Fortpflanzungs- und Ruhestätte an anderer Stelle darauf ab, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Eine Konkretisierung wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen. Für den ebenfalls im Raum vorkommenden Feldsperling werden hingegen von Seiten des Gutachters artenschutzrechtliche Restriktionen ausgeschlossen.

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und dargelegt.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.